

STADT ERLANGEN |
KONZEPTSTUDIE INNENENTWICKLUNG 2.0
„AKTIVIERUNG VON MINDERGENUTZTEN FLÄCHEN“

Ermittlung von Potenzialflächen für eine intensivere Nutzung
von mindergenutzten Flächen im Stadtgebiet Erlangen

AUFTRAGGEBER



STADT ERLANGEN

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abt. Stadtplanung

91051 Erlangen

VERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24

97318 Kitzingen

Tel. 09321-26800-50

www.arc-gruen.de

info@arc-gruen.de

Thomas Wirth, Geschäftsführer, Landschafts-
architekt bdla, Stadtplaner SRL

Gudrun Rentsch, Geschäftsführerin, Landschafts-
architektin bdla, Stadtplanerin SRL

Diana Thrum, M.Sc. Geographie

Jonas Schlechtweg-Tag, M.Sc. Geoinformatiker

Kitzingen, Juli 2020

FÖRDERGEBER

**Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr**



INHALT	1	Ausgangssituation	4
	2	Trends und Entwicklungen	5
	3	Strategische Flächen- und Innenentwicklung in Erlangen	11
	4	Aufgabenstellung – Innenentwicklung 2.0	12
	A	Erfassung und Kartierung der Innenentwicklungspotenziale 2.0	14
	B	Analyse und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale	24
	C	Entwicklung von Handlungsszenarien	30
	5	Fazit und Empfehlung	54
	D	Sensibilisierung Akteursgruppen	57
	6	Abbildungsverzeichnis	59

1 AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Erlangen zählt zu den wachsenden Ballungsräumen. Ein hohes Angebot an attraktiven Arbeits- und Studienplätzen führt zu steigendem Druck auf den Wohnungsmarkt. Weiterer Siedlungsentwicklung im Außenbereich sind aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und mangelnder Flächenverfügbarkeit enge Grenzen gesetzt.

In den vergangenen Jahren hat Erlangen bereits stark auf Innenentwicklung gesetzt. So wurden und werden weiterhin:

- Baulücken systematisch erhoben und Eigentümer angesprochen,
- Brachflächen neu beplant und entwickelt und
- Bestehende Siedlungen baulich weiterentwickelt.

Die noch neu aktivierbaren Potenziale sind jedoch inzwischen begrenzt. Zudem sind in einigen Bereichen Zielkonflikte hinsichtlich ökologischer und stadtklimatischer Funktionen sowie Freiraumnutzungen für die Naherholung erkennbar.

Auch in Zukunft werden zusätzliche Wohn- und Gewerbebeeinheiten im Stadtgebiet stark nachgefragt sein. Da die Stadt Erlangen sich einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung verschrieben hat, sollen nun zusätzlich neue Ansätze zur Nachverdichtung für Wohnen und Gewerbe geprüft werden. Als – zumindest auf den ersten Blick – „mindergenutzte Flächen“ sollen daher:

- Ebenerdige Stellplatzanlagen und
 - Eingeschossige Gewerbebauten
- näher betrachtet werden.

Diese bisher wenig beachteten Potenzialflächen sollen für die Innenentwicklung nutzbar gemacht werden. In dieser pilotartigen Untersuchung sollen ebenerdige Stellplatzanlagen und gewerbliche Flachbauten erhoben und hinsichtlich der Umsetzbarkeit einer Nachverdichtung kategorisiert werden.

Für exemplarische Flächen sollen Entwürfe entwickelt und visualisiert werden. Eine Checkliste ermöglicht die Herausarbeitung der tatsächlichen Potenzialflächen. Darauf aufbauend soll ein Vorgehen entwickelt werden, um die relevanten Zielgruppen zu adressieren und diese mindergenutzten Flächen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu aktivieren.

Diese Studie, welche Strategien und Maßnahmen aufzeigt, wird durch das Förderprogramm "Erhebung der Innenentwicklungspotentiale" vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert.

2 TRENDS UND ENTWICKLUNGEN

Gewerbeentwicklung

"Der Wirtschaftsstandort Stadt Erlangen stößt durch die anhaltend positive Entwicklung seit einiger Zeit schon an seine Grenzen. Der hohen Nachfrage nach Betriebsflächen im Stadtgebiet steht eine sehr geringe Anzahl an verfügbaren Gewerbegrundstücken gegenüber. Für Betriebe wird es immer schwieriger, passende Flächen zu finden. In der Vergangenheit hat dies wiederholt dazu geführt, dass Firmen ins Umland abgewandert sind. Dies betrifft insbesondere mittelständische Gewerbeunternehmen aber auch innovative Firmenneugründungen, denen keine passenden Flächenangebote in der Stadt gemacht werden konnten" (© Leitlinien zur Gewerbeentwicklung 2017 Baureferat Stadt Erlangen).

Aus diesem Grund wurden für die gewerbliche Entwicklung neue Ziele und Leitlinien festgesetzt. Diese sind

- Sicherung von Bestandsgebieten,
- Einzelstandorte prüfen,
- Innenentwicklung fördern,
- Neue Gewerbeflächen entwickeln sowie
- Eine aktive Bodenpolitik umsetzen.

Dabei sind im Rahmen des Leitziels "Stadt der kurzen Wege" die Bereiche Wohnen und Arbeiten weiter zusammenzudenken und zu entwickeln.

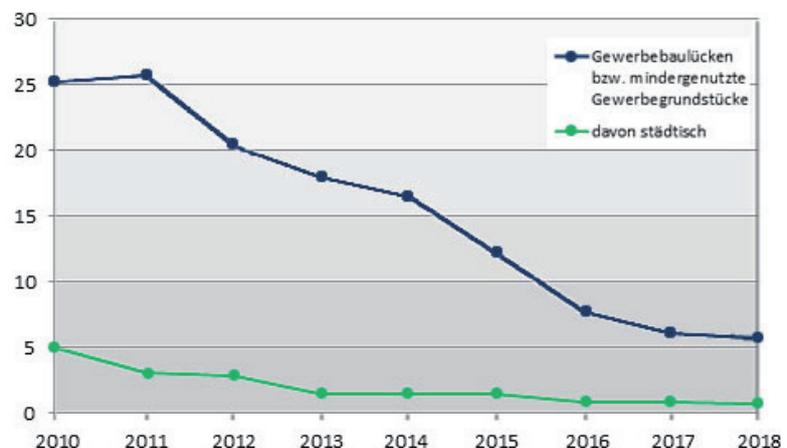


Abb. 1: Grundsätzlich verfügbare Gewerbeflächen in ha 2010 bis 2018
© Baulandkataster Gewerbe 2020 Stadt Erlangen

Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich seit einigen Jahren in einem zunehmenden Ungleichgewicht von Angebots- und Nachfrageentwicklung.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist auch in Erlangen anhaltend sehr hoch.

Seit 2012 hat die Gesamtbevölkerung um 5 % zugenommen (2017: 111.000 Einwohner). Grund für das Bevölkerungswachstum in Erlangen sind überregionale Wanderungsgewinne.

In den nächsten zwanzig Jahren ist eine Zunahme der Bevölkerung von circa 3 % vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) vorausgerechnet. Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg und zahlreiche Erlanger Unternehmen besitzen eine hohe Anziehung.

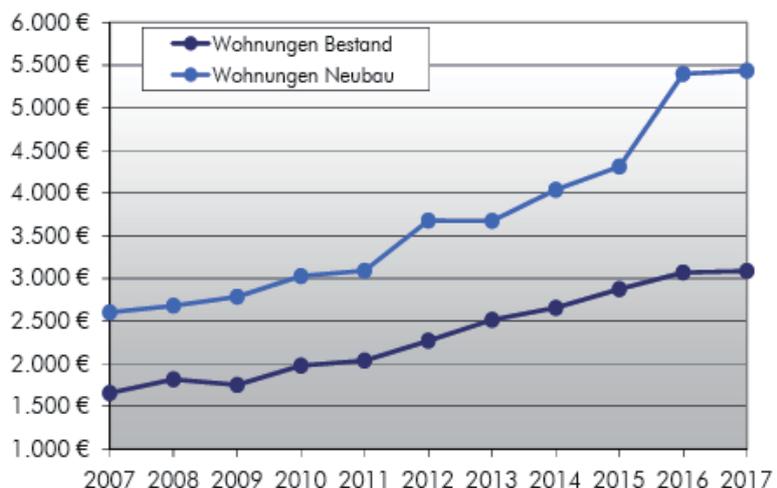
Die Entwicklung der Haushalte hat in den letzten Jahren stark zugenommen. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Haushalte um 5 % gestiegen. Dabei wuchs die Zahl der Einpersonenhaushalte deutlich an.

Ein weiterer Faktor, der den Wohnungsmarkt beeinflusst, ist die Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf (BRD 46,7 m²).

Trotz vieler Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten Jahren steigt der Mietpreis.

2017 betrug die Nettokaltmiete durchschnittlich 8,14 € pro m². Der Kaufpreis für Neubauwohnungen beträgt 5.400 € pro m².

Abb. 2: Preisentwicklungen Wohnungen Kaufpreis pro m²-Wohnfläche 2007 bis 2017
© Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen



"Die Bezirke mit den meisten Einwohnern sind der Anger [40], Röthelheimpark [33], Büchenbach Nord [77] und Röthelheim [30] mit jeweils mehr als 5.000 Einwohner. Sie sind dicht bebaut und haben einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbau. In den letzten fünf Jahren zeigten sich in den Bezirken Neuses [60] mit 23 %, Bachfeld [44] mit 19 % und Tal [04] mit 16 % hohe Einwohnerzunahmen. Zurückzuführen sind diese Zuwächse auf die Entstehung von zusätzlichen Wohngebäuden. In einigen Orts- und Stadtteilen sind Einwohnerverluste zu verzeichnen z. B. Forschungszentrum [43], Kriegenbrunn [62], Häusling [73] und Dechsendorf West [80]. Häufig hat sich hier die Haushaltsstruktur durch den Auszug von Kindern verändert. Die Familienhaushalte haben abgenommen und die Einpersonen- und Paarhaushalten haben zugenommen. Dies führt zu einem Bevölkerungsverlust bei gleichbleibender oder leicht steigender Wohnungszahl" (© Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen).

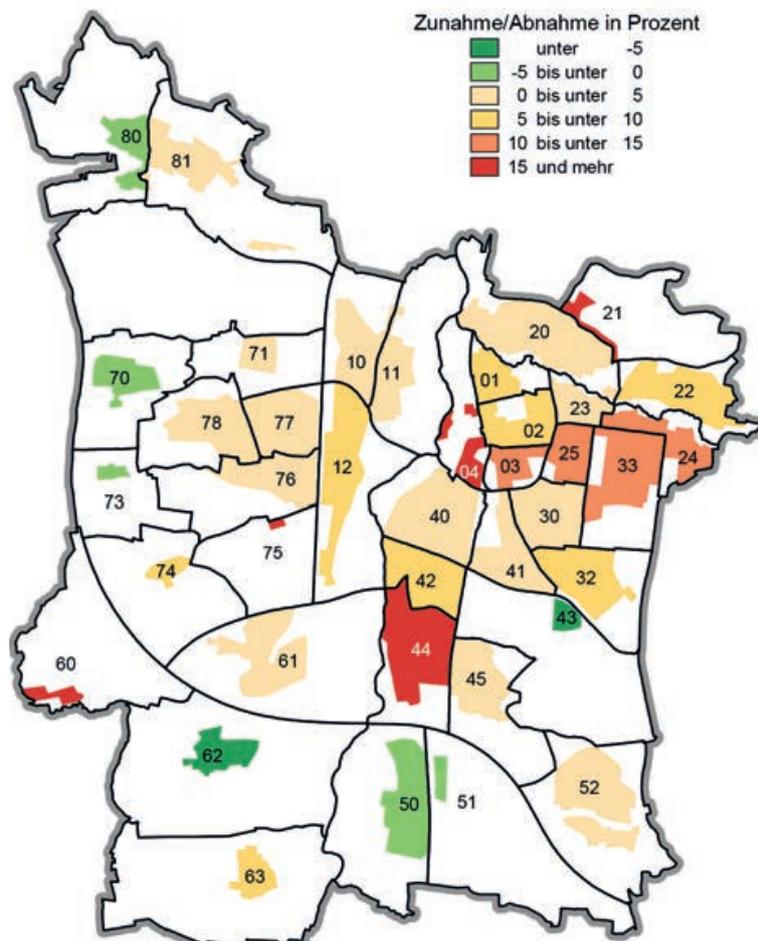


Abb. 3: Bevölkerungsveränderung
2012 bis 2017
© Wohnungsbericht 2018 Bau-
referat Stadt Erlangen

"In den letzten fünf Jahren ist in nahezu allen Bezirken die Zahl der Haushalte gestiegen. Überproportionale Zuwächse gab es in den Bezirken Neuses [60], Bachfeld [44] und Röthelheimpark [33] mit Steigerungsraten von 35 %, 19 % und 15 %. Hier sind neue Wohnungen in Neubaugebieten und durch Nachverdichtung entstanden."

Es ist zu erkennen, dass die erhöhte Zunahme in den stark nachgefragten, innenstadtnahen Bezirken erfolgt.

Aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität und des Status der Universitätsstadt steigt mittel- bis langfristig die Wohnflächen-nachfrage.

"Ziel der Stadt Erlangen ist der Bau neuer Wohnungen, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und das Angebot vor Ort zu erhöhen. Nach einer Schätzung auf Grundlage laufender Planungen, Baugenehmigungen und Baubeginnanzeigen der Stadt Erlangen können bis zum Jahr 2022 voraussichtlich rund 3.800 neue Wohnungen fertiggestellt werden."

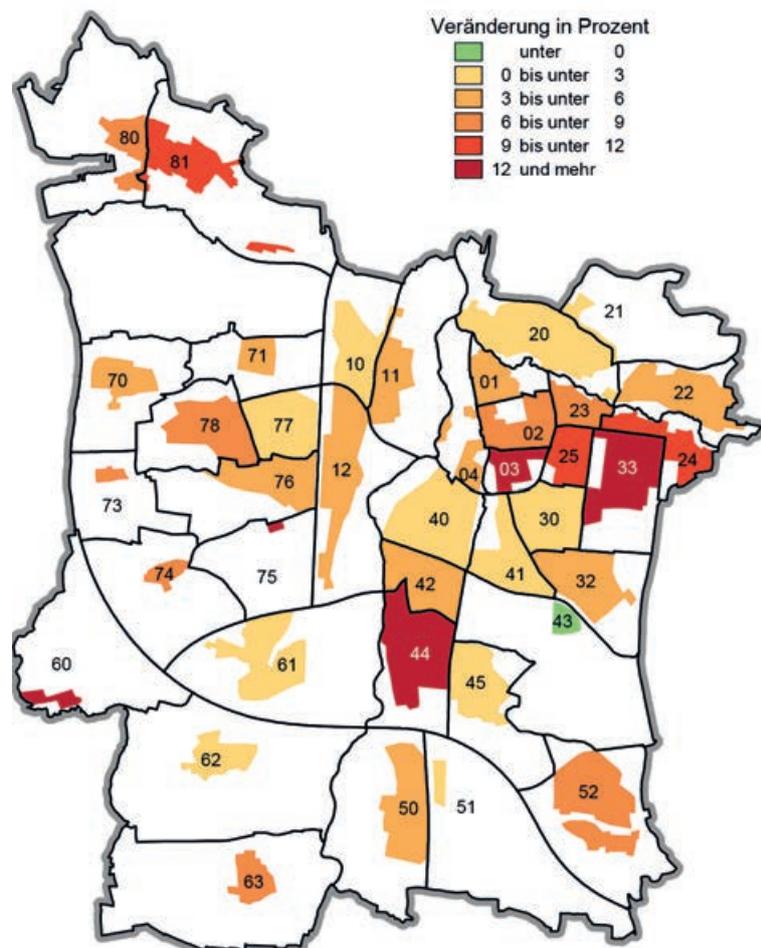


Abb. 4: Veränderung der Haushalte (Hauptwohnsitz) 2012 bis 2017
© Wohnungsbericht 2018 Bau-referat Stadt Erlangen

Dies wäre ein weiterer Anstieg der Zahl der Wohnungen innerhalb von fünf Jahren um fast 6 %. Mit einem prognostizierten Anteil von über 80 % werden die meisten Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen" (© Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen).

Dies beinhaltet die Konversion von Gewerbeflächen, die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen und bestehenden Wohngebieten sowie die Entwicklung von Baulücken. Im Rahmen der Außenentwicklung wird das Baugebiet Büchenbach-West neu ausgewiesen.

Restriktionen

Restriktionen, die Bautätigkeiten beschränken, sind unter anderem Schutzgebiete zum Beispiel im Bereich Hochwasser oder Naturschutz.

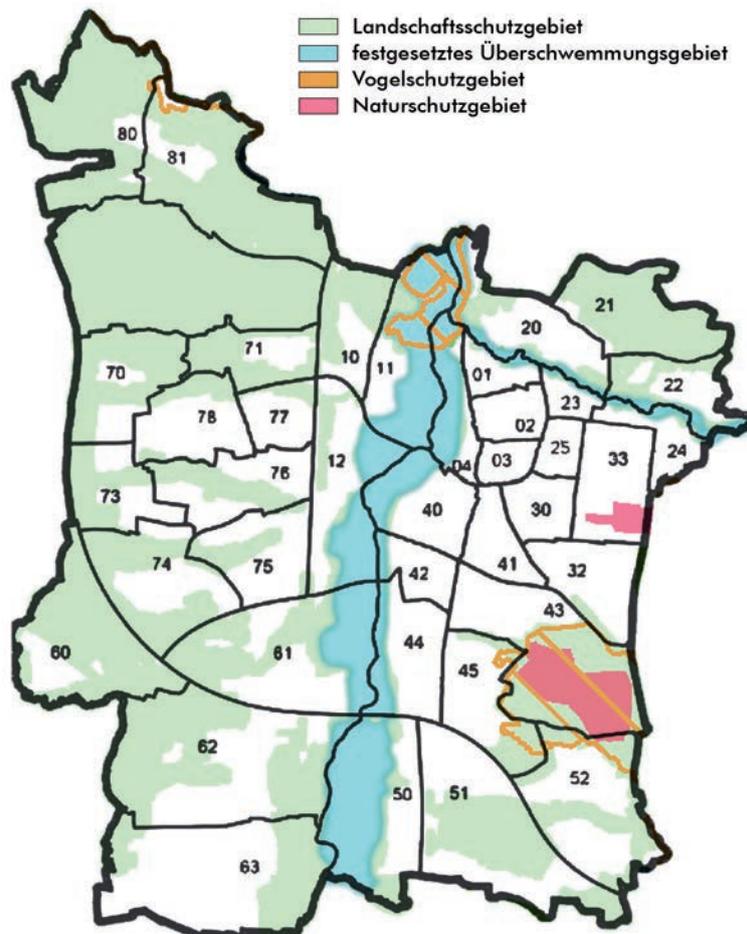


Abb. 5: Auszug Schutzgebiete - generalisiert
© arc.grün - Datengrundlage: BayernAtlas

Nachhaltigkeits- strategie

Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele existieren auf globaler, nationaler und kommunaler Ebene. Sie bieten eine Orientierung für die Bestrebungen gegen den Klimawandel. Auf internationaler Ebene gibt es das Pariser Klimaschutzabkommen der Vereinten Nationen. Ziel ist es die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen. Auf nationaler Ebene ist ein Ziel der Bundesregierung bis 2020 die tägliche Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30-Hektar zu senken. Die Stadt Erlangen hat im Mai 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die Verwaltung der Stadt Erlangen hat sich somit zum Ziel gesetzt, Maßnahmen zu entwickeln, um konkrete Schritte für den Klimaschutz einzuleiten.

Trotz des enormen Siedlungsdrucks in der Stadt Erlangen ist daher in Zukunft vermehrt darauf zu achten, die Bautätigkeit unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu planen. Dabei sind umfassende aufeinander abgestimmte Strategien und Maßnahmen im Bereich Flächeninanspruchnahme, Grünstrukturen und energetischer Bautätigkeit zu beachten.

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.



Abb. 6: Fridays for Future-
Bewegung und Ausrufung Klima-
notstand in Erlangen
© arc.grün nach Watson und
pixabay

3 STRATEGISCHE FLÄCHEN- UND INNENENTWICKLUNG IN ERLANGEN

Bereits vor der Ausrufung des Klimanotstandes gab es zahlreiche Bestrebungen der Stadt Erlangen Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie voranzutreiben.

Wohnbebauung

Die Gewobau plant an der Odenwaldallee mit der Bebauung eines Parkplatzes ca. 160 Wohneinheiten neu zu schaffen. Das neue Gebäude wird vornehmlich auf dem schon bestehenden Parkplatzgelände entstehen. Die bisherigen und notwendigen neuen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter das Gebäude verlagert werden.

Abb. 7: Planung und Übersicht Bebauung Odenwaldallee – Gewobau
© Gewobau Erlangen, Google-Maps



Stadtteilentwicklung

Auf dem Forschungsgelände soll ein lebendiger Stadtteil mit attraktiver Campusstruktur, zeitgemäßen Gebäuden, moderner Büroinfrastruktur sowie mit großzügigen Grünflächen und Freibereichen entstehen.

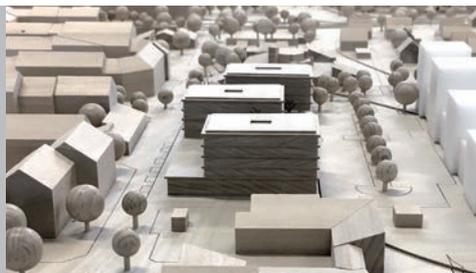
Abb. 8: Masterplan Siemens Campus - KSP Engel Architekten mit FSWLA Landschaftsarchitekten
© KSP Jürgen Engel Architekten, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH



Zentrenbildung

Eine städtebauliche Neuordnung mit Wohnen und Gewerbe entsteht in Büchenbach. Dabei soll ein Gebäude des Stadtteilzentrums entwickelt werden, in dem neben gewerblich genutzten Einheiten sowohl Eigentumswohnungen, als auch geförderte Wohnungen angeboten werden.

Abb. 9: Wettbewerb und Übersicht Stadtteilzentrum Büchenbach Nord - Studio Dietzig Architekten
© STUDIO DIETZIG, GoogleMaps



4 AUFGABENSTELLUNG – INNENENTWICKLUNG 2.0

Die Stadt Erlangen zählt zu den wachsenden Großstädten. Ein hohes Angebot an attraktiven Arbeits- und Studienplätzen führt zu einem steigenden Druck auf den Wohnungsmarkt. In zwei Fraktionsanträgen Nr. 082/2016 sowie Nr. 161/2017 wurden beantragt:

- Die Entwicklung eines städtischen Konzeptes für die Mobilisierung von Parkplatzflächen für Wohnungs- und Gewerbebau.
- Eine Nachverdichtung über einstöckigen Einzelhandels- und anderen Gewerbebetrieben sowie über großen ebenerdigen Parkplätzen.

Mit Beschluss vom 21.03.2017 und 23.01.2018 (siehe Anlage 01) wurden Haushaltsmittel zur Beauftragung eines Planungsbüros bereitgestellt, um eine entsprechende Studie zu erarbeiten.

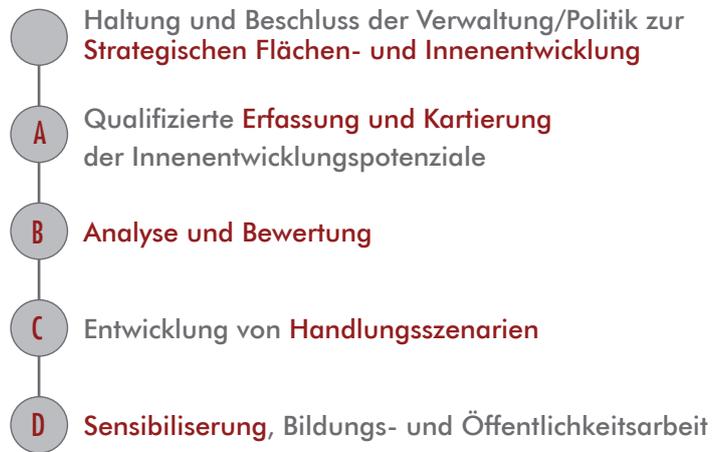
Am 04.01.2019 wurde der Auftrag zur Erstellung der Studie an das Planungsbüro arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner gmbh erteilt.

Gegenstand der Bearbeitung ist:

- Prüfung und Kategorisierung der Potenzialflächen im Stadtgebiet nach technischer Machbarkeit, Nutzungsmöglichkeit, Umweltaspekte etc.
- Aufzeigen alternativer Stellplatzordnungen bzw. Mobilitätskonzepte
- Beispielhafte Lösungsvorschläge einschließlich Systemgrundrissen
- Anschauliche Handskizzen oder Fotomontagen für drei bis vier typische Situationen
- Vorschläge für mögliche planungsrechtliche Regelungen
- Konzept zur strategischen Ansprache unterschiedlicher Eigentümer- und Nutzergruppen.

Gemeinsam mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde eine Methodik zur Erfassung und Systematisierung erarbeitet.

Dabei wurde ein stufenweises Vorgehen vereinbart, bei dem schrittweise die komplexe Flächenerfassung und -bewertung nachvollziehbar erarbeitet werden kann.



A ERFASSUNG UND KARTIERUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE 2.0

Begriffsdefinition

Die Definition bezeichnet **mindergenutzte Potenzialflächen** als ausreichend große Flächen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung intensiver genutzt werden können. Das heißt im speziellen eingeschossige Gebäude und ebenerdige Parkplatzflächen über 500 m².

Eingeschossige Bebauung über 500 m² und Tankstellen

Da die Priorität auf eingeschossige Gewerbebauten über 500 m² gelegt wurde, wurden die Gebäude im Flächennutzungsplan innerhalb von ausgewiesenen Flächen für Gewerbe- und Sondergebiete-Einzelhandel untersucht. Flächen im Mischgebieten wurden nicht berücksichtigt. Ausnahmen sind Tankstellen, da diese in städtebaulich bedeutsamen Lagen auch außerhalb der zuvor gewählten Gebiete liegen.

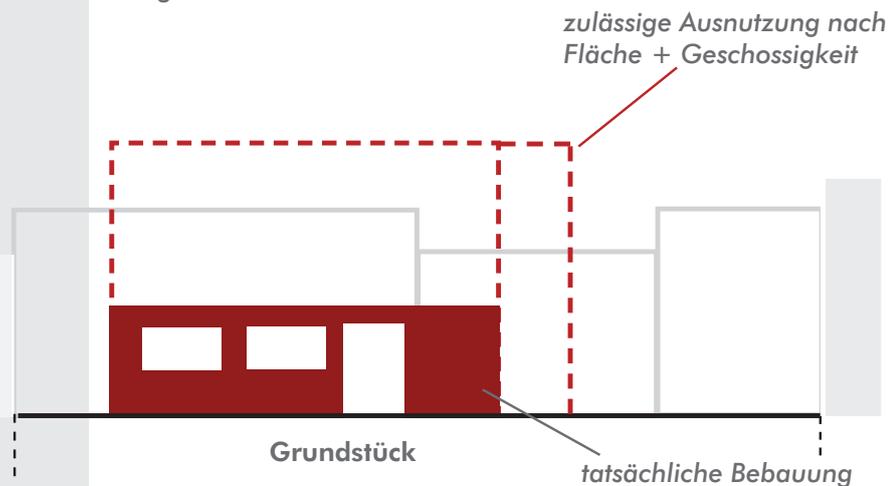


Abb. 10: Schematische Darstellung mindergenutzter Gebäude
© arc.grün

Ebenerdige Parkplatzflächen über 500 m²

Parkplatzflächen sind eine Aneinanderreihung von mehreren Stellplätzen. Dazu gehören alle öffentlichen und nicht öffentlichen Parkplatzflächen.

Ebenerdige Parkplatzflächen über 500 m² wurden im gesamten Erlanger Stadtgebiet untersucht.

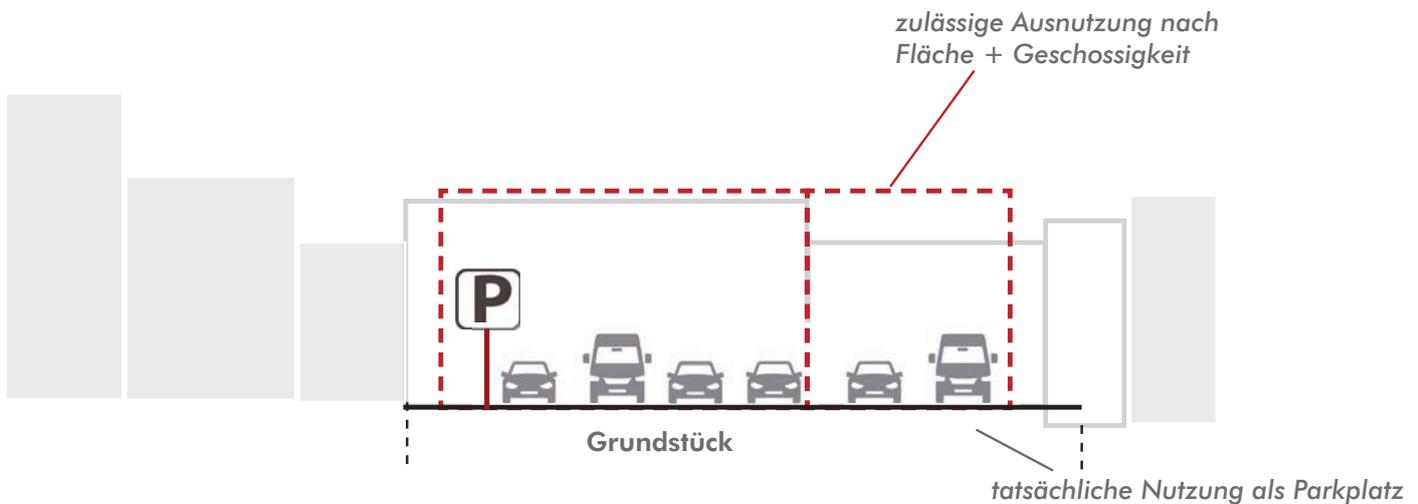


Abb. 11: Schematische Darstellung mindergenutzter Parkplatzflächen
© arc.grün

Vorgehen zur Auswahl und Einordnung der mindergenutzten Flächen

Aufgrund der differenzierten Gebietsebene – gesamtstädtisch sowie ausgewiesene Flächen im FNP – ist die Vorgehensweise für die Parkplatzflächen sowie die eingeschossige Bebauung unterschiedlich.

Erfassung der eingeschossigen Bebauung über 500 m² und der Tankstellen

Um die Gebäude aus dem vorhandenen Stadtgebiet zu erfassen, wurden die Grundlagen DFK und FNP der Stadt Erlangen (Stand 31.12.2018) und die Informationen über die Gebäude mit dem LoD2-Datensatz der Stadt Erlangen verknüpft.

Die Merkmale der Geschossigkeit und Dachform sind daraufhin ablesbar. Gebäude mit eher störenden Gewerbeformen und -typologien wurden entfernt.

Dies waren unter anderem Müllumladestationen, Kompostierungsanlagen, Hafenanlagen oder Abfallentsorgungsanlagen. Zusätzlich wurden die Informationen stichprobenartig durch Luftbilder und Vorhaben überprüft. Dazu gehören die Umsetzung von größeren Rahmenplanungen, Bebauungspläne sowie Konversionsflächen, aber auch private Erweiterungsabsichten und Nachnutzungen. Im Rahmen dessen finden Gespräche der Stadt Erlangen mit den Eigentümern statt.

Diese 18 Gebäude umfassen eine Fläche von 3,6 ha (Anlage 02).

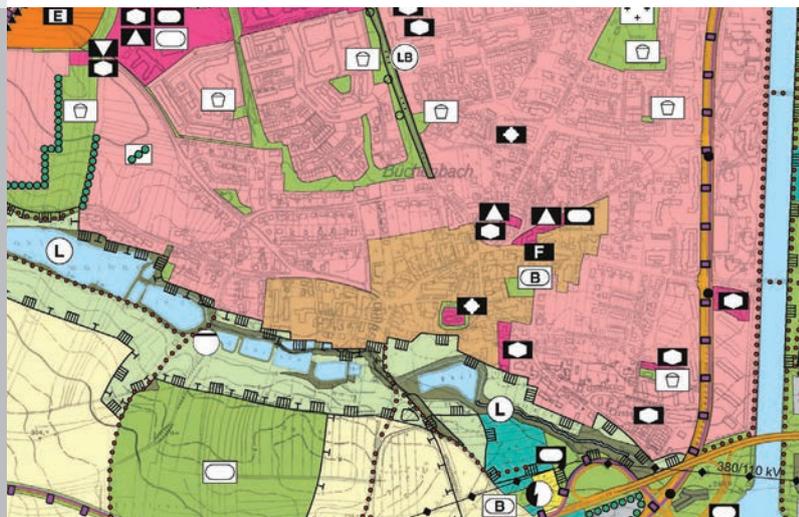


Abb. 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan
© Stadt Erlangen

Zur vollständigen Erfassung der Potenzialgebäude wurde schrittweise vorgegangen.

1

Gesamtzahl Gebäude im **Stadtgebiet Erlangen**
 49.178

2

Anzahl Gebäude innerhalb der **FNP-Flächen GE und SO-EH**
 1.522 von 49.178

3

Anzahl Gebäude mit Grundfläche **über 500 m²**
 471 von 1.522

4

Anzahl **eingeschossige** Gebäude
 271 von 471

5

Anzahl nach Ausschluss von **störenden Gewerbeformen**
 136 von 271

6

Zusätzliche Erfassung der **Tankstellen** im Gesamtgebiet
 plus 15 Gebäude

7

Nach stichprobenartiger Überprüfung mit **laufenden Planungen**
 minus 18 Gebäude



133 Gebäude mit Potenzial zur Nachverdichtung

Die Liste der 133 eingeschossigen Gewerbegebäude über 500 m² ist als Anlage 03 beigefügt.

Von den 133 eingeschossigen Gebäuden ist ein sehr hoher Anteil in privater Hand. Drei Gebäude mit einer Fläche von 0,3 ha sind in Eigentum der Stadt Erlangen (Erbbaurecht). Es gibt eine große individuelle Bandbreite an Nutzungen und Typologien im privaten Bereich. Von den 133 Gebäuden sind 17 Supermärkte (18 % Flächenanteil) sowie vier Baumärkte mit anteilig 15 % Fläche. Die im gesamten Stadtgebiet aufgenommenen Tankstellen (15 Stück) liegen häufig in attraktiver Lage.

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

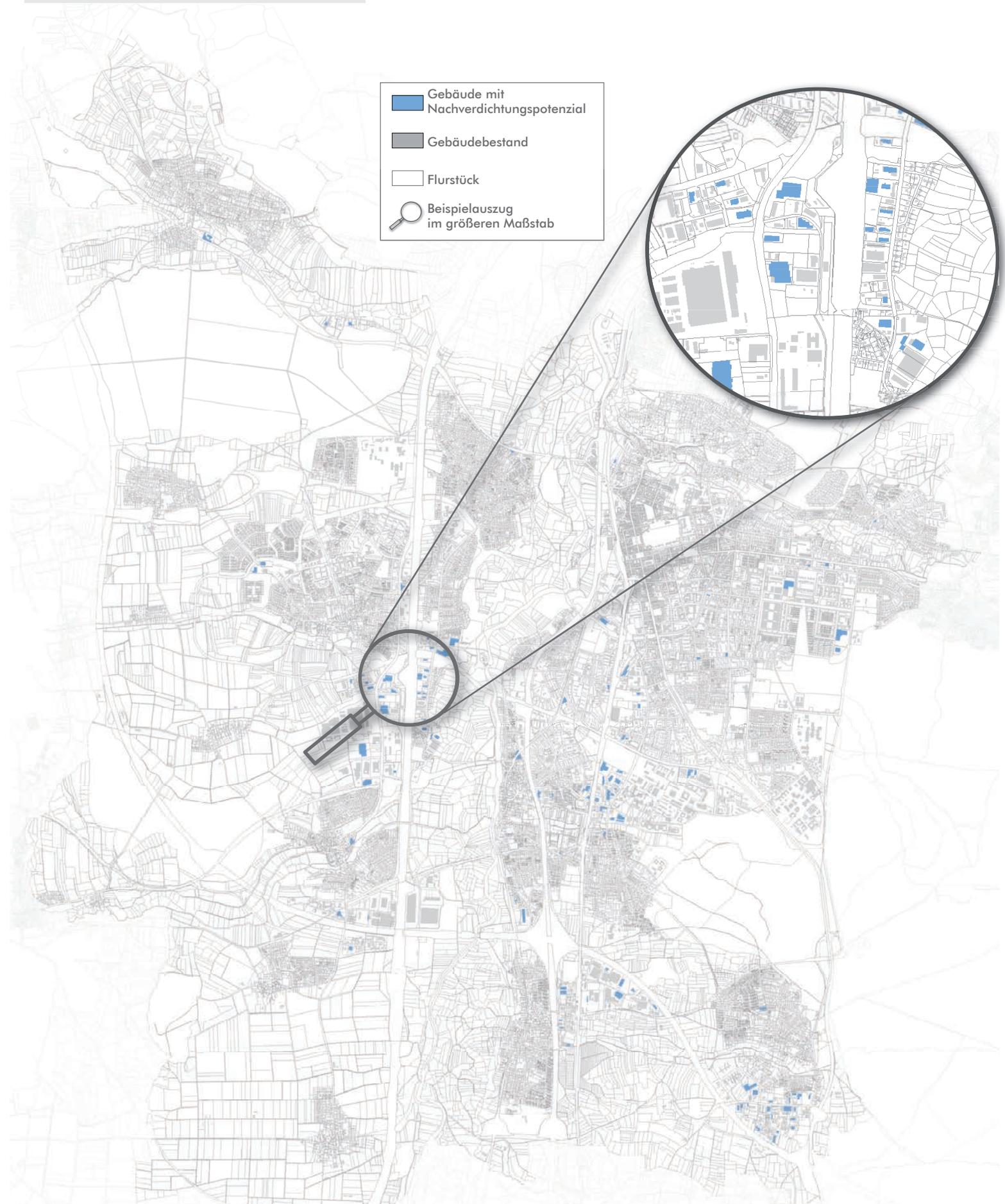


Abb. 13: Verortung der 133 eingeschossigen Gewerbebauten über 500 m² innerhalb GE/SO-EH im FNP sowie Tankstellen im gesamten Stadtgebiet [o.M.] Anlage 04
© arc.grün - DFK Stadt Erlangen



Abb. 14: Beispiel Tankstelle;
Drausnickstraße 60
© GoogleMaps

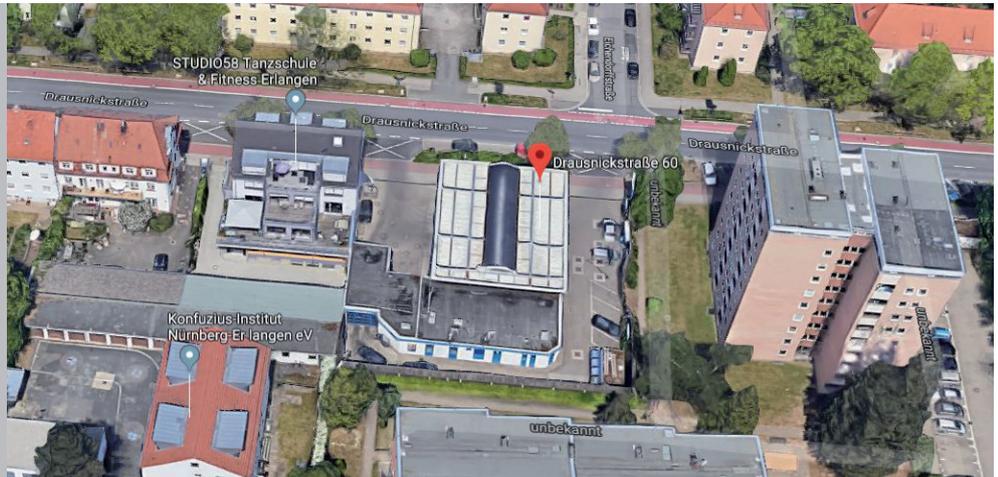


Abb. 15: Beispiel eingeschossige
Bebauung über 500 m²;
Jahnstraße 15
© GoogleMaps



Abb. 16: Beispiel eingeschossige
Bebauung über 500 m²;
Schönfeldstraße 14
© GoogleMaps



Erfassung der ebenerdigen Parkplatzflächen über 500 m²

Von der Stadt Erlangen wurde eine Ersterfassung der Stellplatzanlagen über 500 m² durchgeführt (Anlage 05). 298 Stellplatzanlagen wurden im Rahmen dessen erhoben.

Die Erfassung der Stellplatzanlagen durch die Stadt Erlangen vom März 2017 wurde um weitere Parkplatzflächen über 500 m² im gesamten Stadtgebiet erweitert.

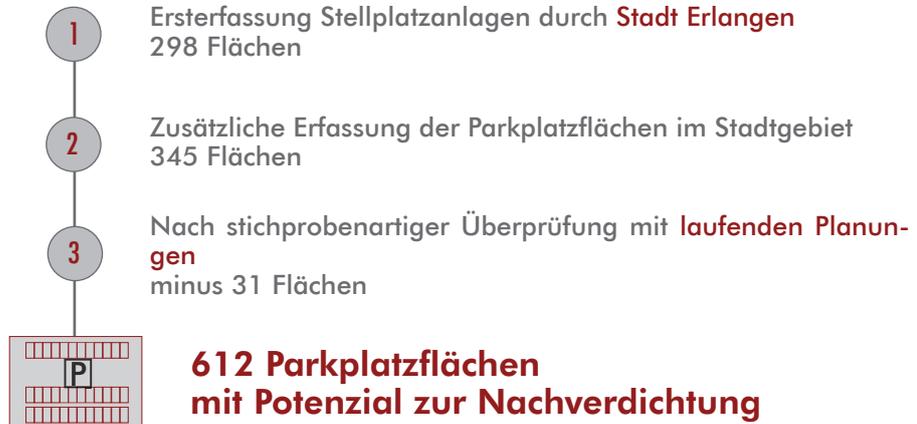
Als Datengrundlagen wurden zusätzlich die DFK sowie das Luftbild der Stadt Erlangen (Stand 31.12.2018) genutzt.

Zudem wurden die Daten stichprobenartig auf Vorhaben überprüft (Anlage 02). Die 31 Flächen – auf denen u. a. bereits Planungen zur Aktivierung mindergenutzter Flächen laufen – umfassen eine Fläche von 16 ha.



Abb. 17: Gegenüberstellung Ersterfassung Stellplatzanlagen Stadt Erlangen (Anlage 05) sowie Detaillierung/Erweiterung der Parkplatzflächen arc.grün
© Stadt Erlangen, arc.grün

Folgende Schritte waren für die Aufnahme der Parkplatzflächen über 500 m² notwendig:



In Anlage 06 sind die 612 Parkplatzflächen aufgelistet. Von den 612 Parkplatzflächen über 500 m² ist ein hoher Anteil in privater Hand. Diese stehen durch den Stellplatznachweis oft in engem Bezug zu den anliegenden Gebäuden. 18 Flächen (4,1 ha) können dem Lebensmitteleinzelhandel zugeordnet werden.

Eigentümer Gebäude	Anzahl Parkplatzflächen	Fläche in ha
Stadt Erlangen	67	10,5
Städtische Töchter (GEWOBAU, Erlanger Stadtwerke AG)	51	5,4
Privat	491	139,8

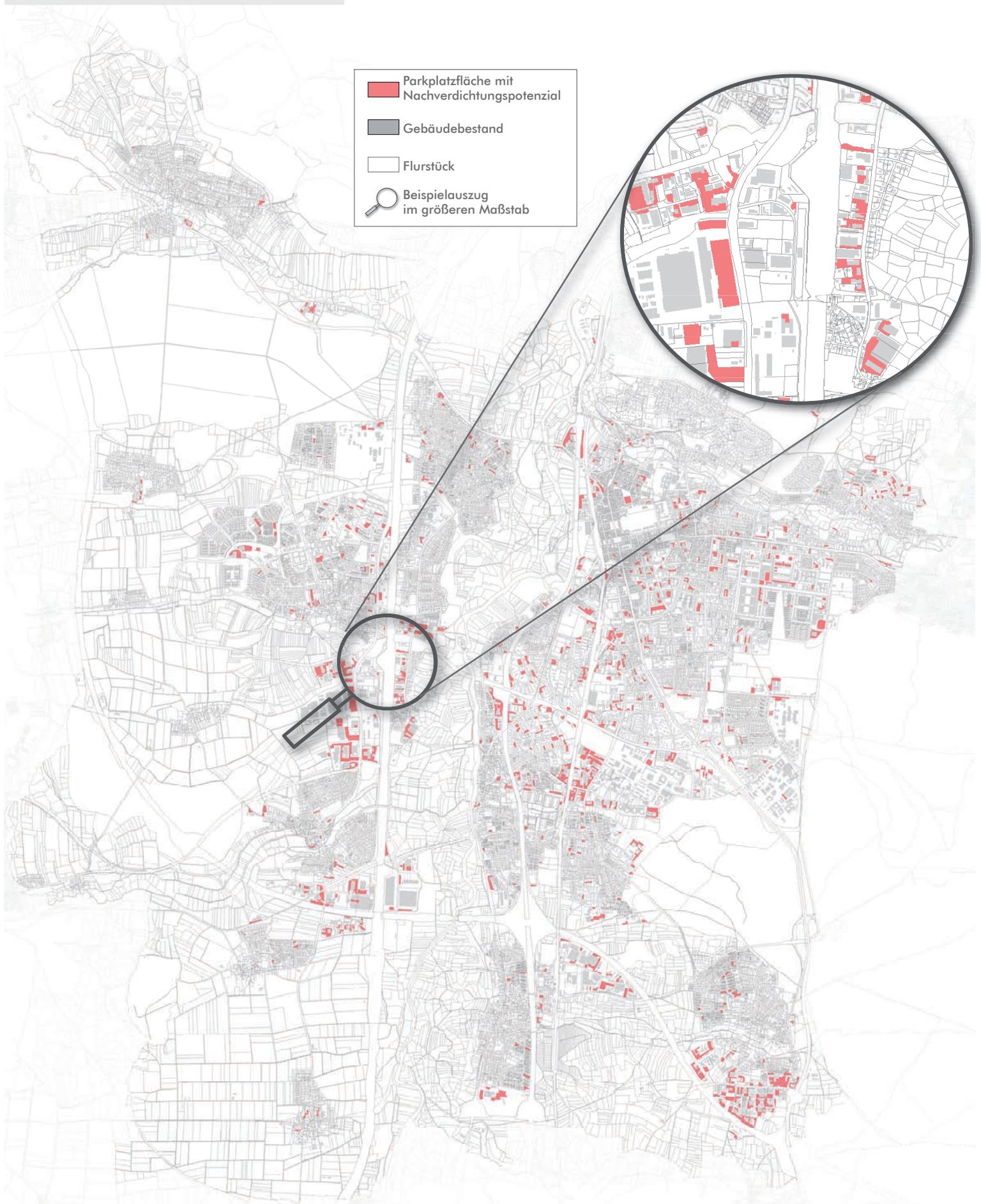


Abb. 18: Verortung Parkplatzflächen über 500 m² im gesamten Stadtgebiet [o.M.] Anlage 07
© arc.grün - DFK Stadt Erlangen

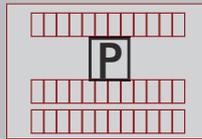


Abb. 19: Beispiel Parkplatzfläche
über 500 m²;
Schönfeldstraße 14
© GoogleMaps

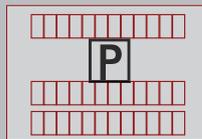


Abb. 20: Beispiel Parkplatzfläche
über 500 m²;
Langfeldstraße 33
© GoogleMaps

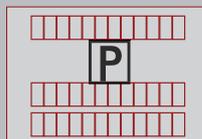


Abb. 21: Beispiel Parkplatzfläche
über 500 m²;
Frauenweiherstraße 13
© GoogleMaps



B ANALYSE UND BEWERTUNG DER INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Kategorisierung

Ausgehend von der hohen Gebäude- und Parkplatzanzahl ist es erforderlich, ein Konzept zu erarbeiten, welches die Flächen herausfiltert, die sich sowohl als potenziell geeignete Nachverdichtungsflächen und als endgültige Umsetzungserfolge herausstellen.

Schließlich können die prinzipiellen Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Konflikt mit anderen Interessen stehen.

Bedingungen sind zum Beispiel

- Eigentum,
- Schutzgebiete,
- Erschließung,
- Abstandsflächen,
- Technische Machbarkeit (Statik),
- Planungsrechtliche Voraussetzung (B-Plan) oder
- Immissionen.

Diese und weitere Merkmale sind vor der Entwicklung der Potenziale zu prüfen.

Aus diesem Grund wurden Schutzgebiete, Rad- und Wanderwege und Bebauungspläne in die Datenbank hinzugefügt. Damit war es möglich zukünftige planerische Anforderungen u. a. im Rahmen von Umwelt oder Mobilität einzuschätzen.

Die Lage am Straßen- und Wegesystem sowie in oder an Schutzgebieten konnten nun zur Potenzialbewertung genutzt werden. Zudem gab es die Information zu der Lage innerhalb von Bauflächen nach FNP und in Bebauungsplänen.

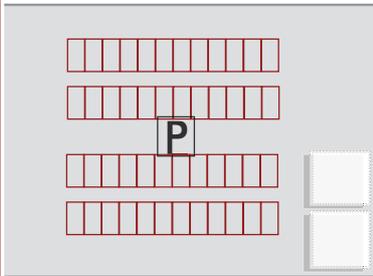
Nachdem eine nähere Betrachtung der Gebäude und Flächen in der Datenbank erfolgte, konnten allgemeine Rückschlüsse auf die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Potenziale getätigt werden.

Dabei waren Tankstellen sowie Bau- und Supermärkte von den vorherrschenden Gewerbeobjekten zu unterscheiden. Damit konnten diese je in einen Bereich gruppiert werden.

Auffallend war zudem, dass große Potenziale in der Zusammenlegung von Gewerbegebäuden und den dazugehörigen Parkplatzflächen liegen. Somit wurden Parkplatzflächen und Gewerbegebäude einzeln sowie zusammen betrachtet.

Eine Gruppierung der Flächen und Gebäude in fünf Kategorien entstand.

Kategorie A



- Parkplatzflächen über 500 m²
- Zusätzlich möglich (Neben-) Gebäude unter 500 m²
- u. a. Langfeldstraße 33, Schönfeldstraße 14 und 35
- 612 Flächen



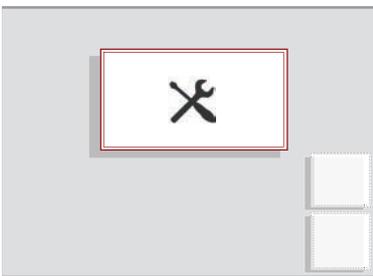
Kategorie B



- Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte auf Sondergebietsflächen für Einzelhandel sowie GE (FNP)
- u. a. Gundstraße 2, Michael-Vogel-Straße 1a
- 21 Gebäude



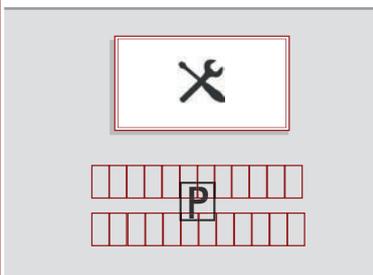
Kategorie C



- Eingeschossige Gewerbegebäude über 500 m² in Gewerbegebieten (FNP)
- u. a. Schallershofer Straße 139, Sonnenstraße 8-14
- 97 Gebäude



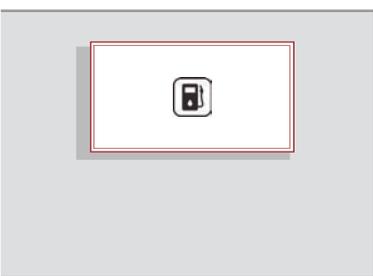
Kategorie D



- Eingeschossige Gewerbegebäude über 500 m² mit Parkplatzfläche über 500 m² in Gewerbegebieten (FNP)
- u. a. Schallershoferstraße 98, Goerdelerstraße 4, Jahnstraße 15
- Mischkalkulation aus A und C



Kategorie E



- Tankstellen im gesamten Stadtgebiet
- u. a. Artilleriestraße 58, Werner-von-Siemens-Str. 45
- 15 Gebäude



Exemplarische Einzelfalluntersuchung

Nach der Kategorisierung konnten die Flächen und Gebäude als Gruppe näher betrachtet werden. Jedoch war wiederum eine Pauschalisierung aufgrund der Einschätzung der einzelnen Bedingungen / Merkmale zum Beispiel zu technischer Machbarkeit, Qualität des Standortes uvm. nicht möglich.

Die Lösung war eine exemplarische Einzelfalluntersuchung der Gebäude und Parkplatzflächen, um auf die Gesamtheit zurück zu schließen.

Die Auswahl der Beispielflächen erfolgte über die zuvor erstellten Kategorien sowie über die städtebauliche Dringlichkeit im Stadtgebiet Erlangen.

Folgend wurde ein hoher Handlungsbedarf über die statistischen Erhebungen der Stadt Erlangen definiert. Zum einen sollten die Gebäude und Parkplatzflächen in Bezirken liegen, die eine hohe Bevölkerungsveränderung aufweisen, zum anderen die Bezirke, die einen hohen Mietspiegel besitzen. Ein weiterer Faktor war das Kriterium der tatsächlichen geringen baulichen Dichte auf dem Flurstück.

Insgesamt wurden 17 Standorte ausgewählt, damit eine höhere Auswahl von Potenzialgebäuden und -flächen für die Bewertung vorhanden sind. Die Gebäude und Flächen wurden daraufhin vor Ort betrachtet.

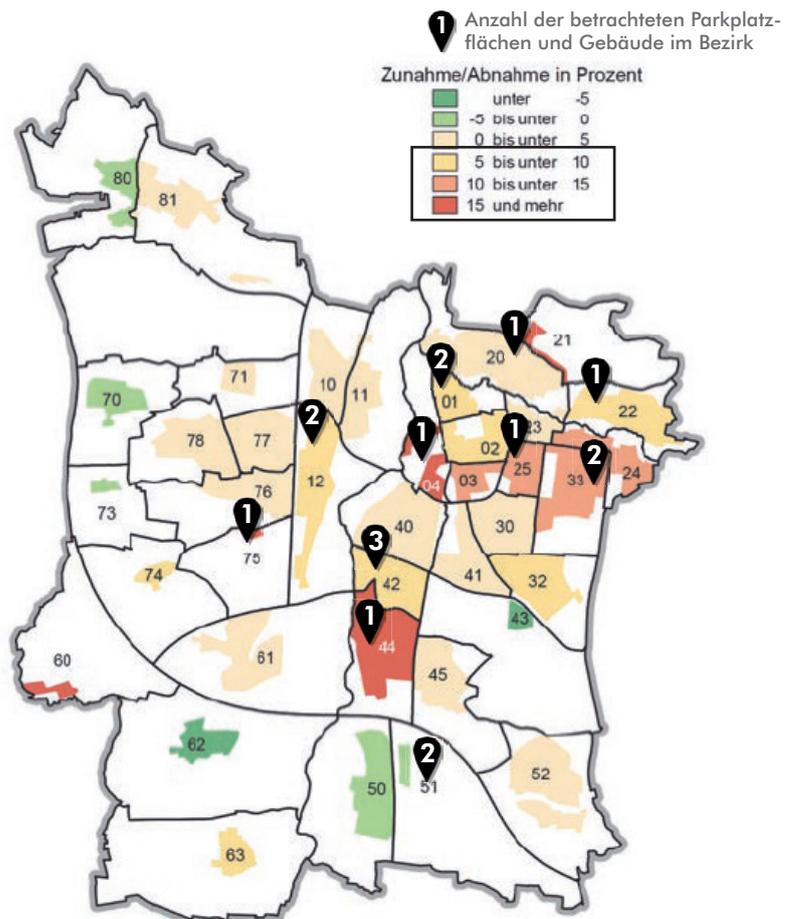


Abb. 22: Verortung der betrachteten Parkplatzflächen und Gebäude – Bezirke mit Veränderung der Bevölkerung 2012 bis 2017
 © Grundlage: Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen

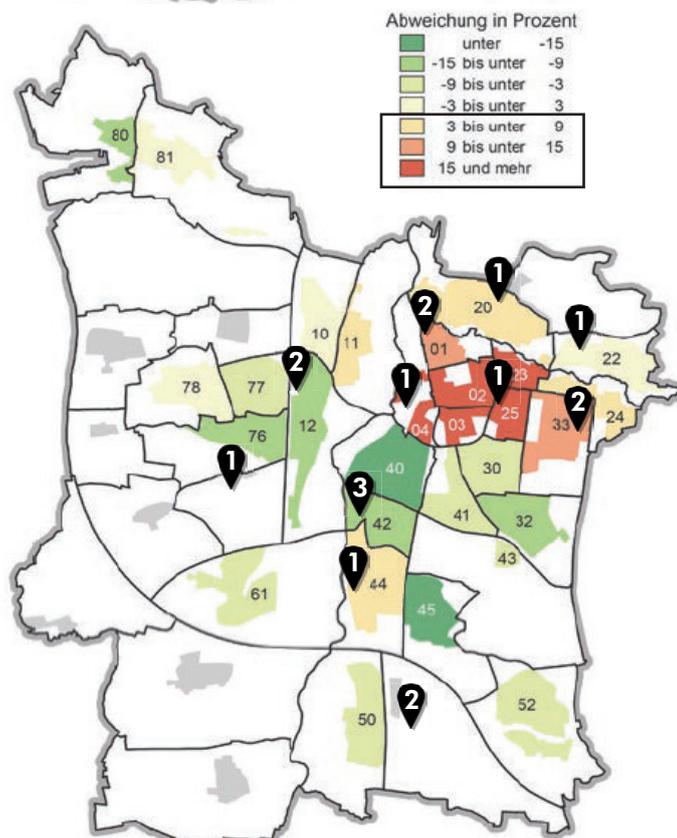


Abb. 23: Verortung der Beispiele – Bezirke mit Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten
 © Grundlage: Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen

Vor-Ort-Begehung

Damit eine vollständige Analyse der Beispielgebäude und -flächen erfolgen kann und damit Rückschlüsse auf weitere Gebäude und Parkplatzflächen getätigt werden können, ist es notwendig die Merkmale und Bestandsfaktoren bei der Vor-Ort-Begehung aufzunehmen.

Merkmale waren unter anderem die Lage des Gebäudes oder der Fläche innerhalb des Stadtgebietes sowie die Anbindungsqualität. Wichtig unter anderem für die Wohnnutzung ist das Vorhandensein von umliegenden Naherholungsmöglichkeiten oder die Vermeidung von möglichen Immissionsquellen.

Denn durch eine Nachverdichtung treten Folgeeffekte auf, die vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten sollten daraufhin gegebenenfalls angepasst werden.

Hierbei ist es wichtig, auch die Nachbargrundstücke zu betrachten. Ein entscheidender Faktor für die Nachverdichtung ist die Sicherung und der Erhalt homogener Siedlungsstrukturen.

Damit die Ergebnisse der Bestandsaufnahme festgehalten werden konnten, wurden die Ergebnisse in Steckbriefen erfasst und durch Fotos dokumentiert.

Aufgenommene Merkmale waren:

- Adresse
- Kategorie
- Nutzung und Eigentum
- Flächengröße Flurstück, Gebäude oder Parkplatzfläche
- Lage innerhalb der Stadt und Anbindung
- Aussage FNP und B-Plan
- Naherholungsmöglichkeiten
- Restriktionen/Schutzgebiete
- Potenzielle Immissions- und Erschließungskonflikte
- Nachbargrundstücke (Nutzung, Geschossigkeit, Entfernung Bebauung)

Durch die Steckbriefe konnten Vor- und Nachteile der einzelnen Flächen und Gebäude ermittelt werden. Überwogen die Nachteile bzw. der Aufwand der Nachverdichtung, ist die Fläche vorerst aus der Betrachtung genommen worden.

Aufgrund dessen wurden aus den 17 vor Ort untersuchten Potenzialflächen (siehe Anlage 09) je ein geeignetes Potenzial pro Kategorie für die Entwicklung eines Handlungsszenarios ausgewählt:

- Schönfeldstraße 10 - 14 und 29 - 33
- Michael-Vogel-Straße 1a
- Sonnenstraße 8, 12 und 14
- Goerdelerstraße 4
- Drausnickstraße 60

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	C
Bauypus	Gew
aktuelle Nutzung	Best
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	1.90
Fläche Gebäude	620
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bez
B-Plan	Nr. 108; Fz
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Ca. 100 m bis H
Fußgänger/Fahrradfahrer	Kein eine
Parkplätze/Tiefgarage	Offe da J gesp verfr
Straßenkategorie	Erst
Naherholungsmöglichkeiten	Schw
Restriktionen/Schutzgebiete	Über
Potenzielle Immissionskonflikte	Erhö
Logi	Logi
Potenzielle Erschließungskonflikte	kein
Eigentum	priv
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	nörd stedi
Vorteile	Groß
Nachteile	kein

Steckbrief über Parkfläche

Adresse	Schö
Kategorie	A
Parkplatz für	Arwo
Fläche Flurstück	3.880
Fläche Parkplatz	988
FNP	W
Lage innerhalb der Stadt	Bez
B-Plan	Nr. 11
Anbindung	MIV
OPNV	ca. 12
Fußgänger/Fahrradfahrer	Gehw
Straßenkategorie	Erst
Naherholungsmöglichkeiten	ca. 16
Restriktionen/Schutzgebiete	keine
Potenzielle Immissionskonflikte	keine
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	Vorra
Vorteile	Sehr
Nachteile	Abstär

Steckbrief über Parkfläche

Adresse	Schö
Kategorie	A
Parkplatz für	Anwo
Fläche Flurstück	3.459
Fläche Parkplatz	1.043
FNP	W
Lage innerhalb der Stadt	Bez
B-Plan	Nr. 10
Anbindung	MIV
OPNV	ca. 15
Fußgänger/Fahrradfahrer	Gehw
Straßenkategorie	Erst
Naherholungsmöglichkeiten	ca. 20
Restriktionen/Schutzgebiete	Aller B
Potenzielle Immissionskonflikte	keine
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	nord-west
Vorteile	im Wahrg
Nachteile	Abstände z

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	B
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	LEH
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	5.891 m²
Fläche Gebäude	1.580 m²
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 75
B-Plan	Nr. 198 2. Deckblatt
Dachform	SD
Anbindung	MIV
OPNV	Über Frauenaucher Straße, Gundstraße
Fußgänger/Fahrradfahrer	Separater Fahrradweg an Frauenaucher Straße, Gundstraße ohne Radweg, Gehweg auf einer Straßenseite
Parkplätze/Tiefgarage	Stallplätze an Gundstraße
Straßenkategorie	Haupterschließungsstraße
Naherholungsmöglichkeiten	keine
Restriktionen/Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet süd-westlich
Potenzielle Immissionskonflikte	Erhöhter Verkehrslärm sowie erhöhte Lärmbelastung durch gewerblichen und Nutzerverkehr (Spielplatz, Autoschwerlast)
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	fast ausschließlich Gewerbe und I bis II
Vorteile	Gewerbenutzung, gute Verkehrsanbindung
Nachteile	Keine tragfähige Bausubstanz, hoher verkehrlicher Lärm

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	C
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	unbekannt
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	1.729 m²
Fläche Gebäude	511 m²
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 51
B-Plan	Nr. E 229-A
Dachform	SD
Anbindung	MIV
OPNV	Sonnenstraße, Weinastraße; Nähe Kreuz Fürth/Erlangen
Fußgänger/Fahrradfahrer	Ca. 170 m bis Haltestelle
Parkplätze/Tiefgarage	Radweg nach Tennenhalle ausgewiesen, kein separater Fahrradweg vorhanden; Gehweg einseitig vorhanden
Straßenkategorie	Parkmöglichkeiten auf Grundstück; Teilweise Parken am Straßenrand
Naherholungsmöglichkeiten	Erschließungsstraße (30er Zone, eher geringes Verkehrsaufkommen)
Restriktionen/Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet unterhalb Gewerbegebiet und östlich neben Mischgebiet
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrslärm A73 (kein Schallschutz vorhanden)
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	südlich Gewerbe, östlich Wohnen und I bis II
Vorteile	Sehr gute verkehrliche Anbindung, Lage am Gewerbeband
Nachteile	Erhöhte Lärmbelastung und keine tragfähige Bausubstanz

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	E
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	Tankstelle
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	2.658 m²
Fläche Gebäude	617 m²
FNP	M
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 25
B-Plan	Nr. 181; Festsetz
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Werner-von-Sier Zahn-Straße
Fußgänger/Fahrradfahrer	Ca. 100 m bis H
Parkplätze/Tiefgarage	Separater Fahrradweg an aller Parkflächen auf Straßenrand in F
Straßenkategorie	Hauptverkehrsstr
Naherholungsmöglichkeiten	Keine Naherhol. Entfernung
Restriktionen/Schutzgebiete	Keine
Potenzielle Immissionskonflikte	Erhöhter Verkehr
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	Nordosten Wohn
Vorteile	Gute Stadtlage i
Nachteile	Erhöhte Verkehr

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	E
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	Tankstelle
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	2.071 m² (Zu be Gebäude u.a. et)
Fläche Gebäude	662 m²
FNP	M
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 22
B-Plan	Nr. 143; Festsetz
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Sieglitzhofer Str
Fußgänger/Fahrradfahrer	Hallestelle engr
Parkplätze/Tiefgarage	Geh- und Fzhrw
Straßenkategorie	Nördlich neben I Wohnbebauung
Naherholungsmöglichkeiten	Hauptverkehrsstr
Restriktionen/Schutzgebiete	Schwabach (ca.
Potenzielle Immissionskonflikte	Landschaftsschutz
Potenzielle Erschließungskonflikte	Verkehrslärm
Eigentum	Topografie
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	privat
Vorteile	vorrangig Wohn
Nachteile	Lage im Wohnge

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	D
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	Autohaus
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	5.052 m²
Fläche Gebäude	1.674 m²
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 44
B-Plan	Nr. 48
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Goerdelerstraße,
Fußgänger/Fahrradfahrer	Ca. 90 m bis Hal
Parkplätze/Tiefgarage	Separater Fahrradweg Goerdelerstraße beidseitig vorhanden
Straßenkategorie	Beidseitig parker
Naherholungsmöglichkeiten	Haupterschließu
Restriktionen/Schutzgebiete	Bechtwiesenspark
Potenzielle Immissionskonflikte	keine
Potenzielle Erschließungskonflikte	Verkehrslärm A7
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	vorrangig Gewer
Vorteile	Gute Anbindung
Nachteile	Erhöhter Verkehr

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	E
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	Autohaus
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	5.052 m²
Fläche Gebäude	1.674 m²
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 44
B-Plan	Nr. 48
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Goerdelerstraße,
Fußgänger/Fahrradfahrer	Ca. 90 m bis Hal
Parkplätze/Tiefgarage	Separater Fahrradweg Goerdelerstraße beidseitig vorhanden
Straßenkategorie	Beidseitig parker
Naherholungsmöglichkeiten	Haupterschließu
Restriktionen/Schutzgebiete	Bechtwiesenspark
Potenzielle Immissionskonflikte	keine
Potenzielle Erschließungskonflikte	Verkehrslärm A7
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	vorrangig Wohn
Vorteile	Lage im Wohnge
Nachteile	Verkehrslärm, ge

Steckbrief über Gebäude

Adresse	Schö
Kategorie	C
Bauypus	Gewerbe
aktuelle Nutzung	unbekannt
Geschossigkeit	1
Fläche Flurstück	2.680 m²
Fläche Gebäude	650 m²
FNP	G
Lage innerhalb der Stadt	Bezirk 51
B-Plan	Nr. E 229-A
Dachform	FD
Anbindung	MIV
OPNV	Sonnenstraße, W
Fußgänger/Fahrradfahrer	Ca. 200 m bis H
Parkplätze/Tiefgarage	Radweg nach Ter Fahrradweg, Geh
Straßenkategorie	Parkmöglichkeiten Straßenrand
Naherholungsmöglichkeiten	Erschließungsstra Verkehrsufkom
Restriktionen/Schutzgebiete	Landschaftsschutz
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrslärm A7
Potenzielle Erschließungskonflikte	keine
Eigentum	privat
Nachbargrundstücke: Nutzung und Geschossigkeit	südlich Gewerbe,
Vorteile	Sehr gute verkehr
Nachteile	Erhöhte Lärmbelc

Abb. 24: Ausgefüllte Steckbriefe (Anlage 09)
© arc.grün, Luftbilder: BayernAtlas

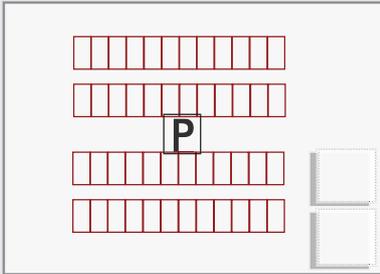
C ENTWICKLUNG VON HANDLUNGSSZENARIEN

Damit Handlungsszenarien für die fünf ausgewählten Potenziale entstehen konnten, wurden vorher zahlreiche Best-Practice-Nachverdichtungen betrachtet. Denn sowohl bundesweit als auch in Erlangen selbst gibt es Umsetzungsbeispiele.

Kategorie

Beispiel 1

Kategorie A Positivbeispiel



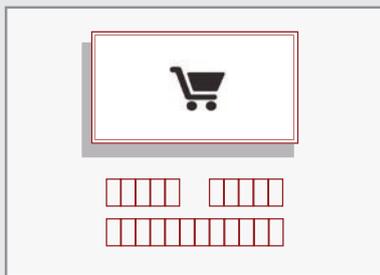
Marie-Curie-Straße 1,
Erlangen

- Überbauung Parkplatzfläche

© Foto: arc.grün



Kategorie B Positivbeispiel



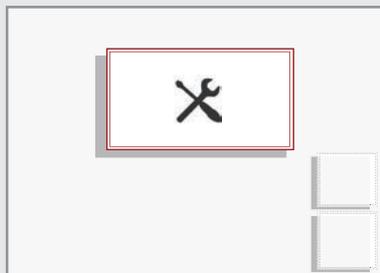
Campus Röthelheimpark,
Erlangen

- Gewerbe über Einzelhandelsnutzungen
- 19.164 m² BGF

© FIABCI; Baum-kappler architekten gmbh,
Foto: Christoph Seeberger



Kategorie C Positivbeispiel



Grüner Weg, Köln

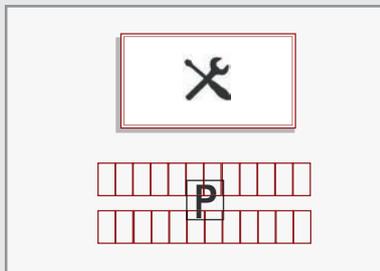
- Büro- und Wohnkomplexe auf ehemaliger Industrie-
fläche

- mit hoher Dichte
- 37.000 m² BGF

© GAG Immobilien AG



Kategorie D Positivbeispiel



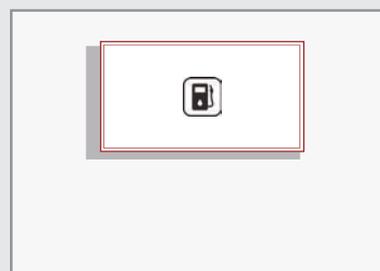
INNOPARK, Kitzingen

- Aufstockung und Nachverdichtung eingeschossiger
Gewerbebauten

© Foto: arc.grün



Kategorie E Positivbeispiel



my:app, Erlangen

- Neubau 32 Studenten-
apartments (29 m² Wohn-
fläche) auf ehemaliger
Tankstelle

© BAUWERKE – Liebe & Partner



Beispiel 2

Ausgewählte Potenziale

Dantebad, München

- Überbauung Parkplatz
- 4.200 m² Grundstück
- 100 neue Wohnungen

© Zukunft Mobilität



Schönfeldstraße
10 - 14 und 29 - 33

Seerheincenter, Konstanz

- Gewerbe/Wohnen über
Lebensmitteleinzelhandel
- 35.000 m² BGF
- Wohnungen ab dem zweiten
Obergeschoss

© Architekturbüro Müller + Huber, Entwurf:
ARGE Melder und Binkert, K9 Architekten



Michael-Vogel-Straße
1a

Holzmarkt 1, Köln

- Neubau eines Büro- und
Wohnkomplexes mit Innen-
hofcharakter
- Gewerbliche Fläche:
17.000 m²
- Wohnfläche: 1.400 m²

© greenbox Landschaftsarchitekten



Sonnenstraße
8, 12 und 14

Gewerbehof IBA, Hamburg

- Neubau flexibel nutzbarer
Gewerbeeinheiten für klei-
nere Unternehmen
- Bruttogeschossfläche:
ca. 2.400 m²

© Martin Kunze



Goerdelerstraße
4

Studentenwohnen, Innsbruck

- Studentische Nutzung über
bestehender Tankstelle
- Wohnraum für 85 Studieren-
de auf 4 Etagen

© kofler architects, Foto: Christian Flatscher



Drausnickstraße
60

SCHÖNFELDSTRASSE 10 - 14 UND 29 - 33

Zwei Parkplatzflächen innerhalb eines Wohngebietes

Die beiden Parkplätze mit einer Fläche von jeweils ca. 1.000 m² liegen an der Schönfeldstraße im Bezirk 42, in dem von zunehmenden Wohnbedarf ausgegangen werden muss.

Die verkehrsgünstige Lage zwischen der Äußeren Brucker Straße und dem Buckenhofer Weg in Nähe zur A73 und B4 sowie die Nähe des attraktiven Quartiers zu Versorgungseinrichtungen und einer Kindertagesstätte und Schulen lassen eine weitere Nachfrage nach Wohnraum erwarten.

Die Anbindung an das Radwegenetz ist günstig, die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Langfeldstraße.

Die Stellplätze sind im Privatbesitz und dienen als Anwohnerstellplätze des umgebenden Wohngebietes, welches von einer viergeschossigen Zeilenbebauung geprägt ist.

Parkplatz und Wohngebäude Schönfeldstraße 10 bis 14 sowie Parkplatz und Wohngebäude Schönfeldstraße 29 bis 35 liegen auf jeweils einem zusammenhängenden Flurstück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1967 legt eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 fest.

Das durchgrünte Wohnquartier ist einerseits als ruhige Wohnlage besonders für Familien attraktiv, andererseits bereits heute durch Anwohnerverkehr und Parkplatzbedarf beeinträchtigt.

Bei einer weiteren Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum muss daher zwischen dem zu erwartenden zunehmenden Verkehr und erhöhtem Parkplatzbedarf und den Möglichkeiten der Reduzierung des Verkehrsaufkommens abgewogen werden.

Durch weitere Verdichtungen dürfen auch die ohnehin knappen Freiräume im Straßenraum und Wohngebiet nicht weiter verringert werden.



Abb. 25: Parkplatz Schönfeldstraße 29 - 33
© arc.grün



Abb. 26: Umgebung Schönfeldstraße 10 - 14 und 29 - 33
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SCHÖNFELDSTRASSE 10 - 14 UND 29 - 33

Szenario: Nachverdichtung der Stellplatzflächen mit Wohnbebauung

In diesem Nachverdichtungsszenario wird aufgezeigt, wie durch Bündelung des Parkplatzbedarfes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Die nördlich der Schönfeldstraße gelegene Parzelle eignet sich aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Ausrichtung besser für die Wohnbebauung als das schmalere Grundstück südlich der Straße mit größerer Abstandsflächenproblematik zur Nachbarbebauung.

Im Lückenschluss zu den angrenzenden Gebäuden 37 und 162 findet eine viergeschossige Stadtvilla Platz, in der circa 8 Wohnungen geschaffen werden können.

Durch den kompakten Grundriss können die Abstandsflächen eingehalten werden und es entsteht zusätzlicher nutzbarer Freiraum im städtebaulichen Zusammenhang.

Auf den beiden Potenzialflächen sind derzeit circa 85 PKW-Stellplätze untergebracht.

Soll diese Anzahl weiter zur Verfügung stehen und ist nach dem Erlanger Stellplatzschlüssel für 8 Wohnungen ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 8 PKW erforderlich, so müssen insgesamt ca. 93 PKW im Quartier nachgewiesen werden.

Durch die günstige Lage zum ÖPNV und dem Radwegesystem kann jedoch über einen reduzierten Stellplatzschlüssel diskutiert werden.

Den bestehenden und zusätzlichen Bedarf weist dieses Szenario in einem automatisierten Parkhaus auf dem Flurstück Schönfeldstraße 10 - 14 nach.

Hier kann eine Quartiersgarage entstehen, die mehr Stellplätze als den genannten Bedarf abdeckt und somit zur Aufwertung des Quartiers beiträgt. Durch eine solche gebündelte Parkplatzlösung entstehen größere Gestaltungsspielräume in den bisher vom Stellplatz- und Parksuchverkehr belasteten Freiraum im Quartier.

Im Szenario ist eine drei- oder viergeschossige, an die Zeilenbebauung orientierte Garage mit automatisierter und damit effektiverer Auslastung dargestellt; in der mindestens 120 PKW nachgewiesen werden können.

Zur Umsetzung ist aufgrund der abweichenden Nutzungen eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich (Wohnen und Parkgarage).



Abb. 27: Visualisierung Schönfeldstraße 29 - 33
© arc.grün

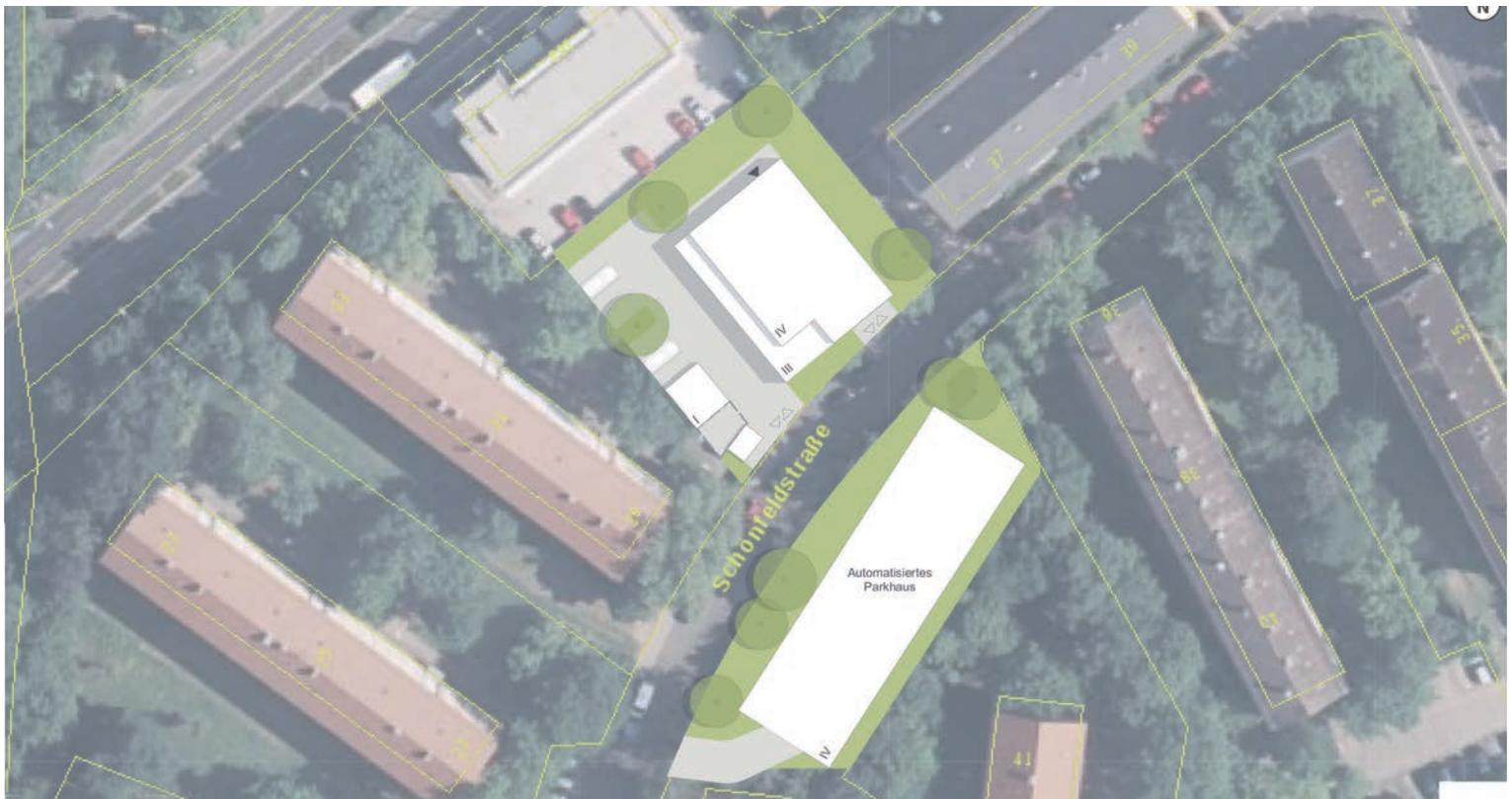


Abb. 28: Szenario Schönfeldstraße 10 - 14 und 29 - 33
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

MICHAEL-VOGEL-STRASSE 1A

Ein eingeschossiger Lebensmitteleinzelhandel im Gewerbegebiet

Die circa 3.500 m² große Gewerbefläche mit eingeschossigem Lebensmittelmarkt, Filialbäcker und Friseur in der Michael-Vogel-Straße befindet sich im Bezirk 04 „Tal“ im Innenstadtbereich.

Aufgrund der bereits vorhandenen benachbarten hohen Auslastung an Gewerbe und Einzelhandel ist auch an diesem Standort eine hohe Nachfrage zu erwarten.

Die gewerblichen Nutzungen in dem Gewerbeband entlang der Michael-Vogel-Straße reichen von Fitnessstudios über Büroräume bis zu einer ambulanten Klinik mit Geschosshöhen bis zu fünf Vollgeschossen.

Nördlich des Grundstücks trennt eine ca. 200 m breite Grünanlage, die als Biotop kartiert ist, das Gewerbegebiet von der anschließenden Wohnbebauung.

Die mit Schallschutzwänden aufgeständerte Werner-von-Siemens-Straße überdeckt die Michael-Vogel-Straße und parallel verlaufende öffentliche Stellplätze. Südlich angrenzend beginnt der Zentralfriedhof.

Auf dem Grundstück mit einem LEH von 1.500 m² Verkaufsfläche befinden sich 32 Kundenstellplätze und Fahrradabstellanlagen vor dem Filialcafé.

Die Stellplätze des Marktes sind in einer eingeschossigen Tiefgarage mit ca. 103 Parkplätzen nachgewiesen.

Oberirdisch sind weitere PKW-Stellplätze von der Michael-Vogel-Straße aus anfahrbar. Zudem sind auf dem Nachbargrundstück weitere 330 Stellplätze für das Gesundheit- und Dienstleistungszentrum verfügbar.

Entlang der Michael-Vogel-Straße führt ein Radweg in das Stadtzentrum; die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV liegt etwa 250 m in westlicher Richtung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1985 ist die Fläche als SO Einzelhandel mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt.

Bei einer Nachverdichtung ist die Nutzungserweiterung ausschließlich in der Höhe möglich.

Die Bausubstanz des eingeschossigen Gebäudes ist für umfangreiche Aufstockungen voraussichtlich nicht geeignet; ggf. kann die Tiefgarage mit in eine Erweiterung einbezogen werden.

Eine Neubebauung kann die Möglichkeit einer intensiveren Vernetzung der innerörtlichen Grünzüge eröffnen – hier vom Zentralfriedhof nach Norden zu dem Biotop/Grünanlage und dem Wohngebiet "Am Röthelheimweiher".



Abb. 29: Parkplatz Michael-Vogel-Straße 1a
© arc.grün



Abb. 30: Umgebung Michael-Vogel-Straße 1a
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SZENARIO MICHAEL-VOGEL-STRASSE 1A

Szenario: Nachverdichtung des Lebensmitteleinzelhandels als Dienstleistungszentrum

Das Szenario zeigt auf, wie durch Aufstockung und zusätzliche Nutzungen über einem Lebensmitteleinzelhandel das Angebot von Gewerbe und Dienstleistungen erweitert werden kann.

Mit zusätzlichen drei Geschossen über dem Lebensmitteleinzelhandel kann die städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauung erreicht werden.

Dabei wird aufgrund der Abstandsflächenerfordernisse eine Ausbildung als Staffelgeschosse mit intensiver Dachbegrünung der freibleibenden EG-Dachflächen vorgeschlagen.

Östlich des Gebäudes wird eine wichtige Verbindung für Fuß- und Radwege zwischen Zentralfriedhof und Wohngebiet "Am Röthelheimweiher" freigehalten.

Die bisher als oberirdische Parkplatzfläche genutzten Vorebereiche stehen künftig ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung.

Die Anlieferung verbleibt wie bisher im westlichen Grundstücksbereich.

Die Stellplätze des Lebensmitteleinzelhandels bleiben weiterhin in der Tiefgarage.

Dabei ist zu prüfen, ob die zusätzlich durch die Aufstockung erforderlichen circa 90 Stellplätze aufgrund der ÖPNV- und Radweganbindungen sowie Ansiedlung von Firmen mit Mobilitätsstrategie abgelöst oder in verringerter Anzahl unter der Hochstraße nachgewiesen werden können.

Bei entsprechend ungünstiger Bausubstanz der eingeschossigen unterirdischen Stellplatzanlage ist auch über eine Erweiterung in eine mehrgeschossige Tiefgarage zu diskutieren.

Aufgrund der Nutzungsänderungen abweichend vom SO-Einzelhandel ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich.



Abb. 31: Visualisierung Michael-Vogel-Straße 1a
© arc.grün



Abb. 32: Szenario Michael-Vogel-Straße 1a
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SONNENSTRASSE 8, 12 UND 14

Eingeschossige Gebäude im Gewerbeband an der A73

Die drei eingeschossigen Gewerbegebäude auf jeweils eigenen Flurstücken befinden sich in dem Gewerbeband entlang der A73 in Eltersdorf.

Die – von der Sonnenstraße aus erschlossenen Betriebe mit Sanitärbedarf und einem Dienstleistungsunternehmen sowie einem aktuell nicht genutzten Grundstück – sind als hauptsächlich eingeschossige Werkstatt-, Lager- und Bürogebäude mit Flach- und Satteldachbauweisen genutzt.

Die Fläche umfasst ca. 6.000 m², die zu nahezu gleichen Teilen auf die Betriebe verteilt sind; die bebaute Fläche beträgt ca. 30 Prozent; der nicht bebaute Bereich umfasst versiegelte Lager- und Verkehrsflächen.

Die nördlich und südlich angrenzenden Betriebe sind meist zweigeschossige Gebäude ähnlicher Strukturen.

Entlang der Autobahn ist kein Lärmschutz vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Hutgraben mit Winkelfeld und Wolfsmantel“ führt zwischen Autobahn und Gewerbe bis an die südliche Grenze des Gebietes und umfasst den teils offen verlaufenden Eltersdorfer Bach.

Östlich der Sonnenstraße befindet sich ein Mischgebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauungen.

Fahrradwege zur Innenstadt verlaufen entlang der Sonnenstraße; der Abstand zur nächsten Haltestelle beträgt ca. 200 m, die S-Bahn-Haltestelle „Eltersdorf“ liegt ca. 300 m entfernt.

Der Flächennutzungsplan setzt die Nutzung als gewerbliche Bauflächen (G) fest; über das Gewerbeband verläuft der einfache Bebauungsplan Nr. E229-A „Brucklesweiher“ von 2002, der konkretisierend die Art der Nutzung einschränkt und Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungstätten ausschließt.



Abb. 33: Gebäude Sonnenstraße 12
© arc.grün

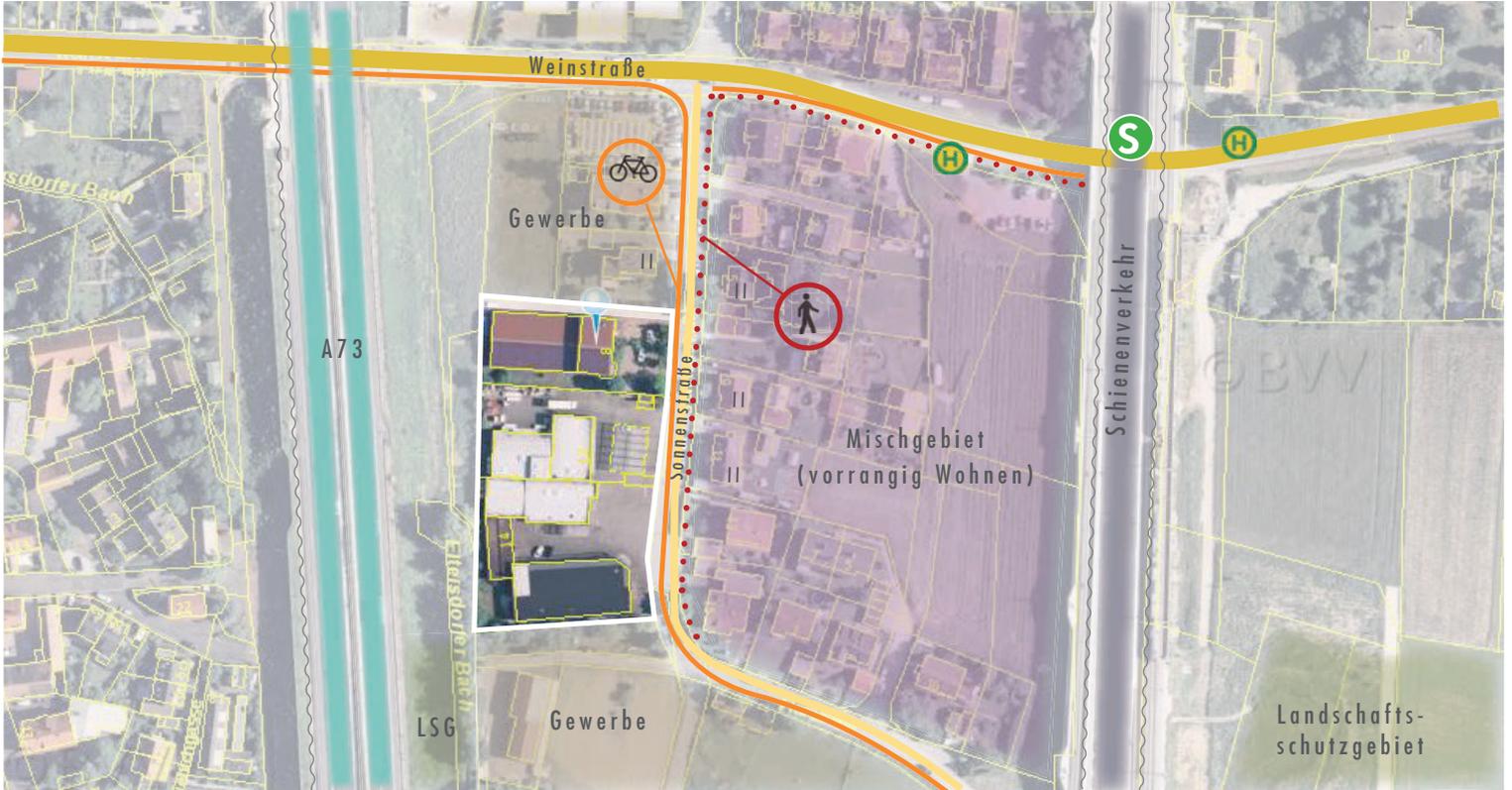


Abb. 34: Umgebung Sonnenstraße 8, 12 und 14
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SONNENSTRASSE 8, 12 UND 14

Szenario: Nachverdichtung gewerblicher Nutzungen

Aufgrund der Lage entlang der A73 und der umgebenden intensiven gewerblichen Nutzung ist der Standort für eine Nachverdichtung für Wohnraumschaffung als wenig geeignet eingestuft.

Jedoch bietet sich gerade aufgrund dieser Lage das Szenario einer deutlich intensiveren Ausnutzung der Grundstücksfläche mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen an.

Dabei ist die Nachbarschaft zur Wohnbebauung und der Lärmschutz zur A73 zu beachten.

Vorgeschlagen wird eine differenziert ausgebildete Bebauung mit zwei- bis viergeschossigen Einzelgebäuden, die durch die Gebäudestellung und Gruppierung lärmabschirmend nach Westen und abgestuft in Höhe und Nutzung nach Osten angeordnet sind.

Die Nachverdichtung wird im Wesentlichen durch die höhere Geschossigkeit erreicht. Die für Handwerksbetriebe oder Dienstleister mit Publikumsverkehr erforderlichen Stellplatz- und Lagerflächen können weiter auf dem Grundstück untergebracht werden.

Durch die Nähe zur S-Bahn ist auch eine noch höhere Dichte zum Beispiel mit Dienstleistungen denkbar, sofern der Stellplatznachweis durch Mobilitätskonzepte der angesiedelten Firmen reduziert werden kann.

Im Sinne eines Handwerkerhofes kann durch entsprechend gestaltete und nutzbare Freiräume auch eine stärkere Vernetzung des Landschaftsschutzgebietes mit der Wohnbebauung erreicht werden.

Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan müsste für diese konkrete Art und Maß der baulichen Nutzung in einem qualifizierten Bebauungsplan geändert werden.



Abb. 35: Visualisierung Sonnenstraße 8, 12 und 14
© arc.grün



Abb. 36: Szenario Sonnenstraße 8, 12 und 14
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

GOERDELERSTRASSE 4

Eingeschossiges Autohaus im Gewerbegebiet

Im Stadtteil Bruck liegt ein Autohaus mit KFZ-Werkstatt auf einer Fläche von ca. 5.000 m² und einer Ausstellungsfläche für ca. 70 Fahrzeuge im Freien.

Die Erschließung erfolgt von der Goerdeler Straße, im Westen grenzt die A73, im Norden die Felix-Klein-Straße mit einem Wohngebiet an, Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Östlich der Goerdelerstraße schließt sich ein Gewerbecluster mit meist zweigeschossigen Gebäuden an.

Im Flächennutzungsplan ist gewerbliche Fläche „G“ dargestellt. Der noch rechtskräftige einfache Bebauungsplan "Baulinienplan Nr. 48 für das Gebiet östlich von Bruck" von 1935 gibt die Baulinien und -grenzen sowie die zulässige Bebauung von "zwei Wohnschichten" vor.

Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Goerdeler Straße, die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt direkt angrenzend an der Felix-Klein-Straße, an der auch der übergeordnete Radweg verläuft.

Die Bausubstanz des Autohauses entspricht den gängigen Qualitäten eingeschossiger Flachdachbauten und lässt Aufstockungen kaum zu.

Der Versiegelungsgrad beträgt nahezu 100 Prozent; Begrünungen sind nicht vorhanden; lediglich an der A73 verlaufen Straßenbegleitpflanzungen.



Abb. 37: Gebäude Goerdelerstraße 4
© arc.grün

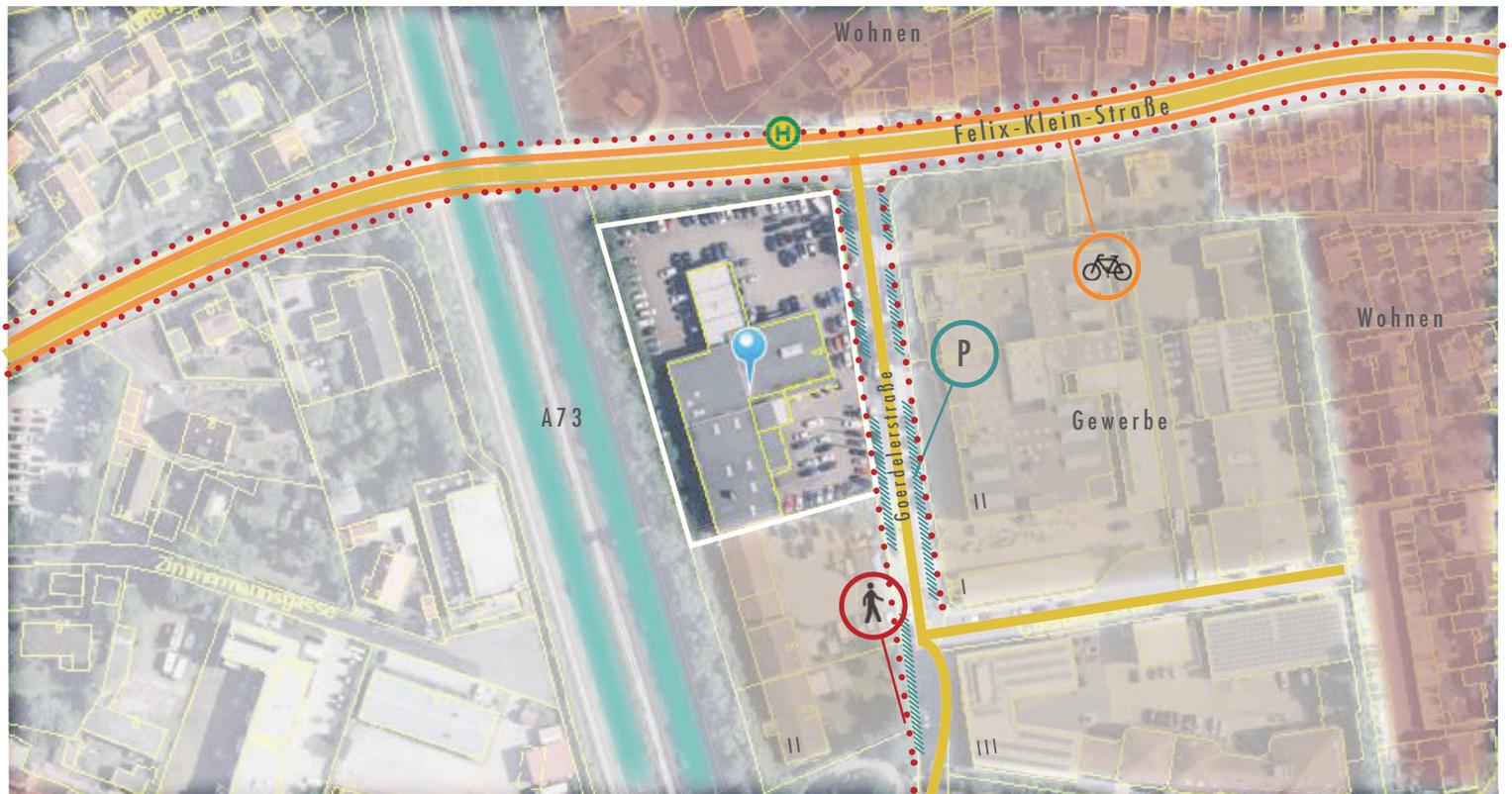


Abb. 38: Umgebung Goerdelerstraße 4
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SZENARIO GOERDELERSTRASSE 4

Szenario: Nachverdichtung als Dienstleistungszentrum

Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen dem Wohngebiet nördlich der Felix-Klein-Straße und den Gewerbeflächen mit optimaler Anbindung an ÖPNV und Radwegenetz kann die für diese Standortqualitäten untergenutzte Fläche intensiver und mit höherer Dichte ausgelastet werden.

Ein Abriss des bestehenden Gebäudes wäre erforderlich, da mit der bestehenden Bausubstanz eine Aufstockung nicht erreicht werden kann.

Zu prüfen ist die Möglichkeit, das Erdgeschoss als Verkaufs- und Lagerräume oder Showrooms zu nutzen. Dies kann die Beibehaltung der vorhandenen Nutzung ermöglichen.

Vorgeschlagen wird ein zur A73 hin abriegelnder vier bis fünfgeschossiger Baukörper, der als Hofbebauung nach Osten zweigeschossig abgestuft wird.

Hier könnten auf ca. 5.500 m² Geschossfläche eine deutlich höhere Anzahl an Arbeitsplätzen und Dienstleistungsangeboten geschaffen werden, als dies zur Zeit der Fall ist.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird in einer Tiefgarage nachgewiesen.
Hier sind auf einem Geschoss ca. 120 Stellplätze dargestellt.

Auch hier kann bei entsprechenden Mobilitätsnachweisen aufgrund der Lage zu ÖPNV- und Radwegenetzanbindungen der Stellplatzschlüssel geringer angesetzt werden.

Um diese Art und Maß der baulichen Nutzung zu schaffen, müsste der rechtskräftige einfache Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan geändert werden.



Abb. 39: Visualisierung Goerdelerstraße 4
© arc.grün



Abb. 40: Szenario Goerdelerstraße 4
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

DRAUSNICKSTRASSE 60

Eingeschossige Tankstelle im Wohngebiet

Die 680 m² große eingeschossige Tankstelle in der Drausnickstraße 60 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren Bildungseinrichtungen und Wohnnutzungen.

Die umliegenden Wohnbebauungen sind meist dreigeschossig. Im Osten befindet sich ein Hochhaus mit neun Geschossen. An diesem Standort ist eine hohe Nachfrage nach weiterem Wohnraum zu erwarten.

Die Drausnickstraße ist gekennzeichnet durch zahlreiche öffentliche Parkplätze entlang der Straße und eine gute Anbindung an Fuß- und Radwege in die Innenstadt.

Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 250 m entfernt.

Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 41 „Baulinienplan - Zwischen Drausnick und Artilleriestraße“ legt lediglich Baulinien und Baugrenzen fest.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche -W- ausgewiesen.



Abb. 41: Parkplatz Drausnickstraße 60
© arc.grün



Abb. 42: Umgebung Drausnickstraße 60
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

SZENARIO DRAUSNICKSTRASSE 60

Szenario: Nachverdichtung mit Wohnbebauung

Das Szenario zeigt auf, wie aus dieser untergenutzten Fläche durch Aufstockung zusätzliche Wohnungen im innenstadt-nahen Quartier geschaffen werden können, um damit dem stetig wachsenden Wohnungsbedarf in diesem Bezirk gerecht zu werden.

Aufgrund der für eine Aufstockung ungeeigneten Bausubstanz sowie der störenden Nutzung für die Wohnbebauung, wird die Verlagerung der Tankstelle vorgeschlagen.

Die Überbauung einer Tankstelle ist nicht völlig auszuschließen und könnte überdacht werden.

Mit insgesamt vier Geschossen kann dann eine Neubebauung in Anpassung an die vorhandene Dichte der Bebauung erfolgen.

Aufgrund der Abstandserfordernisse wird ein Staffelgeschoss empfohlen.

Der im rückwärtigen Bereich vorhandene Freiraum des Geschosswohnungsbaus kann als gartengeprägte Grünanlage von den Bewohnern genutzt werden.

Die benötigten circa 15 Stellplätze können als Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Radwege- und ÖPNV-Netzes kann bei entsprechendem Mobilitätsnachweis der Stellplatzschlüssel geringer angesetzt werden.

Die vorgeschlagene Bebauung könnte innerhalb des geltenden Baulinienplans umgesetzt werden und ist im Detail zu prüfen.



Abb. 43: Visualisierung Drausnickstraße 60
© arc.grün



Abb. 44: Szenario Drausnickstraße 60
© arc.grün, Luftbild: BayernAtlas

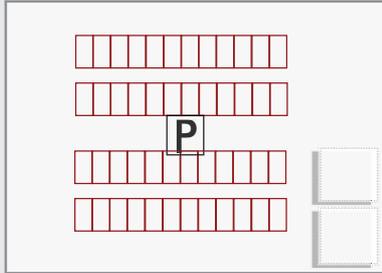
Zusammenfassend sind die fünf beispielhaften Gewerbegebäude und Parkplatzflächen und die dazugehörigen Handlungsszenarien gegenübergestellt.

Kategorie

Bestand Luftbild

Bestand Ansicht

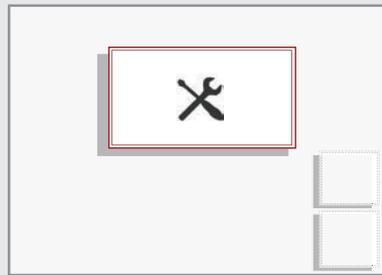
Kategorie A



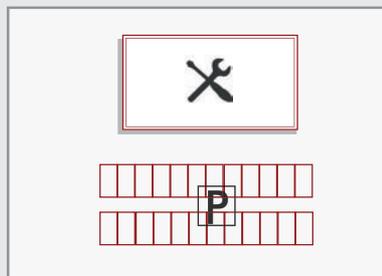
Kategorie B



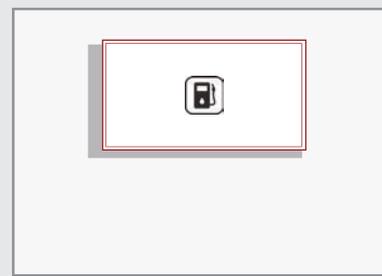
Kategorie C



Kategorie D



Kategorie E



Szenario

Szenario Lageplan

Szenario
Visualisierung

**Nachverdichtung der
Stellplatzflächen mit
Wohnbebauung**



**Nachverdichtung des
Lebensmitteleinzelhandels
als Dienstleistungszentrum**



**Nachverdichtung
gewerblicher Nutzungen**



**Nachverdichtung als
Dienstleistungszentrum**



**Nachverdichtung mit
Wohnbebauung**



5 FAZIT UND EMPFEHLUNG

Die ermittelten 745 mindergenutzten Potenzialflächen im Stadtgebiet sind zunächst ein rein rechnerisches theoretisches Potenzial.

In der Analyse ergaben sich folgende Erkenntnisse sowie Empfehlungen:

1. 85 Prozent potenziell geeigneter untersuchter Flächen bei Stellplätzen und 99 Prozent bei eingeschossigen Gebäudeflächen liegen in privatem Besitz. Der Anteil städtischer Flächen mit direktem Handlungsspielraum ist vergleichsweise gering. Circa 4 % Parkplatzzflächen aber keine Gebäude gehören städtischen Töchtern. Es zeigt sich, dass die laufenden Planungen und Entwicklungsabsichten der Stadt Erlangen (Lehrerparkplatz Fichtestraße, Gebbertstraße etc.) eindeutig auf eine **Nachverdichtung im Sinne der Potenzialflächenstudie** auf stadteigenen Parkplatzzflächen und Gebäuden abzielen und kaum noch intensiviert werden können.
2. Bei den 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 im Regelfall durch **Abbruch und Neubau von höherqualifiziertem und verdichtetem Gewerbebau** erfolgen. Aufstockungen sind aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nicht sinnvoll.
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 (vier Gebäude) und Supermärkte (17 Gebäude) innerhalb von Gewerbe- und Sondergebieten (FNP) am Flächenpotenzial liegt bei jeweils ca. 15 Prozent. 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.
7. Bei einer weiteren Verdichtung des Stadtraumes ist darauf zu achten, dass die **Folgeeffekte beachtet werden**. Bei Nachverdichtung oder Bebauung sollten vor allem homogene Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Nicht überall ist die Erschließung hinsichtlich Zufahrtsmöglichkeiten, Abbiegespuren oder Ver- und Entsorgung unproblematisch herzustellen.
8. Durch Nachverdichtung wird entsprechend zusätzlicher Verkehr hervorgerufen. Daher sind Nachverdichtungen vor allem dort geeignet, wo eine gute Anbindung an den ÖPNV und Anschluss an das Radwegenetz gegeben ist. Nur durch aktive **Mobilitätskonzepte** bei der Erweiterung kann zusätzlicher Kfz-Verkehr vermieden oder minimiert werden.
9. Das gewichtigste Kriterium für Nachverdichtungen ist die **Sicherung der ohnehin knappen Freiräume und Grünzüge** in den bereits dicht bebauten Bereichen. Nachverdichtung darf nicht zu einer Reduzierung der klimawirksamen Grünflächen und Verringerung der Freiraumqualität durch zusätzliche Versiegelung führen. Nur wenn dieses Kriterium sorgfältig geprüft und beachtet wird, ist eine stadtverträgliche intensivere Nutzung sinnvoll.

Für die detaillierte Betrachtung der Nachverdichtungspotenziale sowie das weitere Vorgehen kann ein Stufenverfahren herangezogen werden:

1

Bestandsaufnahme mit **Steckbrief**

- Adresse
- Kategorie
- Nutzung und Eigentum
- Flächengröße Flurstück, Gebäude oder Parkplatz
- Lage innerhalb der Stadt
- Aussage FNP und B-Plan
- Anbindung
- Naherholungsmöglichkeiten
- Restriktionen/Schutzgebiete
- Potenzielle Immissions- und Erschließungskonflikte
- Nachbargrundstücke (Nutzung, Geschossigkeit, Entfernung Bebauung)
- erste Vor- und Nachteile

2

Auswahl durch Bestandsanalyse nach **Merkmale**n

- Bevölkerungsentwicklung
- Mietpreisentwicklung
- Anbindung, Erschließungs- und Netzqualität
- Fußl. Erreichbarkeit Bus
- Erreichbarkeit Versorgungs- und soziale Einrichtung
- Erreichbarkeit Naherholungsmöglichkeiten
- Lage in der Stadt
- Eigentumsverhältnisse
- Vorhandene und tatsächliche GRZ
- Immissionsbelastung Lärm/Luft/Geruch
- Baulicher Zustand
- Stadtbildprägende Bausubstanz
- Homogenität der Siedlungsstruktur
- Gebäude- und Flächenpotenzial
- Umnutzungseignung/Veränderungspotenzial
- Repräsentativer Standort
- Naturräumliche und rechtliche Restriktionen

3

Aufzeigen möglicher Umsetzungen durch **Best-Practice-Beispiele**

4

Eigentümer ansprechen mit **Informationen und Szenarien**

D SENSIBILISIERUNG AKTEURSGRUPPEN

Aus diesen Erkenntnissen können folgende Empfehlungen zur Aktivierung von Akteursgruppen gegeben werden:

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 Vorhabensträger oder Institutionen auch **proaktiv** zugegangen werden, noch bevor Bauabsichten geäußert werden.
3. Eine **Informationskampagne** (z. B. 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.
4. Die Grundlage für die Auswahl geeigneter Flächen stellen die in der Studie dargestellten neun Empfehlungspunkte dar. In jedem Fall muss sorgfältig die Sinnhaftigkeit, Umfang und Auswirkung der Nachverdichtung geprüft werden. Hier müssen die privaten Investoren frühzeitig auf die Kriterien der städtebaulichen Nachverdichtung hingewiesen und sensibilisiert werden. Dargestelltes Nachverdichtungspotenzial bedeutet nicht folgegleich höhere Renditeausnutzung eines Grundstücks, sondern muss stets unter nachhaltigen Stadtentwicklungsaspekten individuell beurteilt werden.

ANHANG

STADT ERLANGEN | KONZEPTSTUDIE INNENENTWICKLUNG 2.0 „AKTIVIERUNG VON MINDERGENUTZTEN FLÄCHEN“

Beschlussvorlagen Stadt Erlangen 23.01.2018 und 21.02.2017	Anlage 01
Überprüfung laufende Planungen Tabelle	Anlage 02
Eingeschossige Gewerbegebäude über 500 m ² Tabelle	Anlage 03
Eingeschossige Gewerbegebäude über 500 m ² Plan	Anlage 04
Stellplatzanlagen Stadtplanung Erlangen – Ebenerdige Stellplätze über 500 m ² Plan	Anlage 05
Parkplatzflächen über 500 m ² Tabelle	Anlage 06
Parkplatzflächen über 500 m ² Plan	Anlage 07
Eingeschossige Gewerbegebäude und Parkplatzflächen über 500 m ² Plan	Anlage 08
Merkmale der vor-Ort-besichtigten Gewerbegebäude und Parkplatzflächen Steckbriefe	Anlage 09
Stellplatzsatzung Stadt Erlangen Erlanger Stadtrecht 20.10.2016	Anlage 10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Luftbilder © GoogleMaps sowie BayernAtlas	
Abb. 1: Grundsätzlich verfügbare Gewerbeflächen in ha, 2010 bis 2018 © Baulandkataster Gewerbe 2020 Stadt Erlangen	5
Abb. 2: Preisentwicklungen Wohnungen Kaufpreis pro m ² -Wohnfläche 2007 bis 2017 © Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen	6
Abb. 3: Bevölkerungsveränderung 2012 bis 2017 © Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen	7
Abb. 4: Veränderung der Haushalte (Hauptwohnsitz) 2012 bis 2017 © Wohnungsbericht 2018 Baureferat Stadt Erlangen	8
Abb. 5: Auszug Schutzgebiete - generalisiert © arc.grün - Datengrundlage: BayernAtlas	9
Abb. 6: Fridays for Future-Bewegung und Ausrufung Klimanotstand in Erlangen © arc.grün nach Watson und pixabay	10
Abb. 7: Planung und Übersicht Bebauung Odenwaldallee – Gewobau © Gewobau Erlangen, GoogleMaps	11
Abb. 8: Masterplan Siemens Campus - KSP Engel Architekten mit FSWLA Landschaftsarchitekten © KSP Jürgen Engel Architekten, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH	11
Abb. 9: Wettbewerb und Übersicht Stadtteilzentrum Büchenbach Nord - Studio Dietzig Architekten © STUDIO DIETZIG, GoogleMaps	11
Abb. 10: Schematische Darstellung mindergenutzter Gebäude © arc.grün	14
Abb. 11: Schematische Darstellung mindergenutzter Parkplatzflächen © arc.grün	15
Abb. 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan © Stadt Erlangen	16
Abb. 13: Verortung der 133 eingeschossigen Gewerbebauten über 500 m ² innerhalb GE/SO-EH im FNP sowie Tankstellen im gesamten Stadtgebiet [o.M.] Anlage 04 © arc.grün - DFK Stadt Erlangen	18

Abb. 14: Beispiel Tankstelle; Drausnickstraße 60 © GoogleMaps	19
Abb. 15: Beispiel eingeschossige Bebauung über 500 m ² ; Jahnstraße 15 © GoogleMaps	19
Abb. 16: Beispiel eingeschossige Bebauung über 500 m ² ; Schönfeldstraße 14 © GoogleMaps	19
Abb. 17: Gegenüberstellung Ersterfassung Stellplatz- anlagen Stadt Erlangen (Anlage 05) sowie Detaillierung/Erweiterung der Parkplatz- flächen arc.grün © Stadt Erlangen, arc.grün	20
Abb. 18: Verortung Parkplatzflächen über 500 m ² im gesamten Stadtgebiet [o.M.] Anlage 07 © arc.grün - DFK Stadt Erlangen	22
Abb. 19: Beispiel Parkplatzfläche über 500 m ² ; Schön- feldstraße 14 © GoogleMaps	23
Abb. 20: Beispiel Parkplatzfläche über 500 m ² ; Lang- feldstraße 33 © GoogleMaps	23
Abb. 21: Beispiel Parkplatzfläche über 500 m ² ; Frauen- weiherstraße 13 © GoogleMaps	23
Abb. 22: Verortung der betrachteten Parkplatzflächen und Gebäude – Bezirke mit Veränderung der Bevölkerung 2012 bis 2017 © Grundlage: Wohnungsbericht 2018 Bau- referat Stadt Erlangen	27
Abb. 23: Verortung der Beispiele – Bezirke mit Abweichung der durchschnittlichen Wohnungsmieten © Grundlage: Wohnungsbericht 2018 Bau- referat Stadt Erlangen	27
Abb. 24: Ausgefüllte Steckbriefe (Anlage 09) © arc.grün, Luftbilder: BayernAtlas	29
Abb. 25: Parkplatz Schönfeldstraße 29 - 33 © arc.grün	33
Abb. 26: Umgebung Schönfeldstraße 10 - 14 und 29 - 33 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	33

Abb. 27: Visualisierung Schönfeldstraße 29 - 33 © arc.grün	35
Abb. 28: Szenario Schönfeldstraße 10 - 14 und 29 - 33 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	35
Abb. 29: Parkplatz Michael-Vogel-Straße 1a © arc.grün	37
Abb. 30: Umgebung Michael-Vogel-Straße 1a © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	37
Abb. 31: Visualisierung Michael-Vogel-Straße 1a © arc.grün	39
Abb. 32: Szenario Michael-Vogel-Straße 1a © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	39
Abb. 33: Gebäude Sonnenstraße 12 © arc.grün	41
Abb. 34: Umgebung Sonnenstraße 8, 12 und 14 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	41
Abb. 35: Visualisierung Sonnenstraße 8, 12 und 14 © arc.grün	43
Abb. 36: Szenario Sonnenstraße 8, 12 und 14 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	43
Abb. 37: Gebäude Goerdelerstraße 4 © arc.grün	45
Abb. 38: Umgebung Goerdelerstraße 4 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	45
Abb. 39: Visualisierung Goerdelerstraße 4 © arc.grün	47
Abb. 40: Szenario Goerdelerstraße 4 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	47
Abb. 41: Parkplatz Drausnickstraße 60 © arc.grün	49
Abb. 42: Umgebung Drausnickstraße 60 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	49
Abb. 43: Visualisierung Drausnickstraße 60 © arc.grün	51
Abb. 44: Szenario Drausnickstraße 60 © arc.grün, Luftbild: BayernAtlas	51

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de