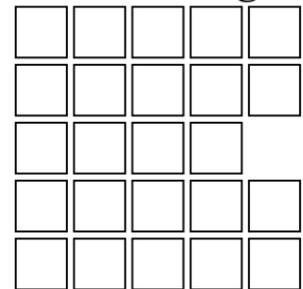


Stadtentwicklungsplanung

**Stadt Erlangen**



Fortschreibung Strategiepapier  
**Entwicklung von neuem Wohnungsbau  
in Erlangen**

## Inhaltsverzeichnis

0.	EINLEITUNG .....	3
1.	EMPFEHLUNG UND ZUSAMMENFASSUNG .....	4
2.	BISHERIGE MASSNAHMEN (2010 – 2020) .....	5
2.1	Grundlage .....	5
2.2	Handlungsfeld Innenentwicklung .....	5
2.3	Handlungsfeld Außenentwicklung .....	7
2.4	Ergebnis der bisherigen Maßnahmen .....	7
3.	ANNAHME DER KÜNFTIGEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	9
4.	STRATEGISCHE ZIELE .....	10
5.	KURZFRISTIGE STRATEGIE (2021-2026) .....	13
5.1	Grundlage .....	13
5.1	Handlungsfeld Innenentwicklung .....	13
5.3	Handlungsfeld Außenentwicklung .....	18
5.4	Erwartete Ergebnisse .....	19
6.	MITTELFRISTIGE STRATEGIE AB 2026 .....	20
6.1	Weiterlaufender Wohnungsbau .....	20
6.2	Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts .....	20
7.	AUSBLICK / LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE .....	22
	ANLAGEN .....	24
	Anlage 1: Größere Wohnbauvorhaben (ab 20 Wohneinheiten) .....	25
	Anlage 2: Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand (2019) .....	26
	Anlage 3: Potential zusätzlicher Wohnungen (Stand 31.12.2020) .....	27

## **0. EINLEITUNG**

Die Stadtverwaltung hat eine umfassende Wohnungsmarktbeobachtung etabliert. So beschreibt der zweijährig erscheinende Wohnungsbericht die Gesamtsituation auf dem Erlanger Wohnungsmarkt. Außerdem wird jährlich das Baulandkataster Wohnen fortgeschrieben, das alle Wohnbaulücken und baulichen Potenzialflächen erfasst.

Die vorliegende Fortschreibung des Strategiepapiers „Entwicklung von neuem Wohnungsbau in Erlangen“ basiert auf dem vom UVPA im Jahr 2013 beschlossenen Strategiepapier gleichen Namens. Sie definiert Leitlinien für den künftigen Wohnungsbau in Erlangen auf Basis von aktuellen Datengrundlagen und unter Berücksichtigung zwischenzeitlich erfolgter Entwicklungen. Die Fortschreibung des Strategiepapiers baut auf den Ergebnissen des Wohnungsberichts 2020 auf.

Aus dem Rückblick auf die bisherigen Maßnahmen zur Entwicklung von neuem Wohnungsbau zwischen 2010 und 2020 wird die aktuelle Strategie abgeleitet und vorgestellt.

In dem gerade anlaufenden Stadtentwicklungsprozess sollen die langfristigen Ziele für die Stadt Erlangen bestimmt werden. Die vorliegende Zusammenführung und Analyse der relevanten Daten bietet hierfür eine fundierte Basis. Damit wird einerseits einem künftigen Stadtentwicklungskonzept nicht vorgegriffen, andererseits zeitlich eine Brücke bis zu dessen Vorliegen geschlagen.

## 1. EMPFEHLUNG UND ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund guter struktureller Voraussetzungen wird die Stadt Erlangen auch künftig zu den wachsenden Großstädten zählen. Das Angebot an attraktiven Arbeits- und Studienplätzen führt weiter zu Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt. Daher wird weiterhin die Entwicklung von neuem Wohnraum angestrebt. Die strategischen Ziele der Stadt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Qualitatives Stadtwachstum
- Vielfalt und Flexibilität
- Aktive Rolle der Stadt

Für die nächsten Jahre ist die Entwicklung von neuem Wohnungsbau gesichert. Es wird weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 mit seinem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt. Dabei werden im Einzelnen die folgenden Schwerpunkte gesehen:

Innenentwicklung:

- Durch die Umnutzung von Brachflächen können weitere Wohnungen geschaffen werden. Die letzten größeren Potenziale sind derzeit in der Entwicklung.
- Die Siedlungen der Nachkriegszeit bieten weiterhin das Potenzial für zahlreiche neue Wohnungen. Seine Aktivierung erfordert eine sensible Planung.
- Durch die intensivere Ausnutzung einzelner Grundstücke werden weitere Wohnungen geschaffen werden.
- Die Überbauung oder Neubebauung von Stellplatzanlagen oder eingeschossigen Gewerbebauten kann fallweise zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen.
- Über das Stadtgebiet verteilt können neue Wohnungen auf Baulücken entstehen. Die bisherige Entwicklung auf niedrigem Niveau wird sich fortsetzen.

Außenentwicklung:

- In der Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II wird eine hohe Zahl an neuen Wohnungen im verdichteten Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau entstehen. Das letzte Baugebiet der Maßnahme befindet sich derzeit in Planung.
- Im Rahmen kleinerer Arrondierungen (v.a. in den Ortsteilen) werden vor allem Einfamilienhäuser entstehen.

In den vergangenen Jahren hat Erlangen sehr erfolgreich auf die Innenentwicklung gesetzt. 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.

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II kommt zu ihrem Abschluss. Sie konnte bisher einen wichtigen Beitrag bei der Marktzuführung von Baugrund und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Es ist daher in absehbarer Zeit die Diskussion über die zukünftige Entwicklung der Stadt Erlangen zu führen. Gemäß Beschluss des UVPA vom 08.12.2020 soll für Erlangen ein Stadtentwicklungskonzept / Masterplan aufgestellt werden. Darin werden mittelfristig Aussagen zur künftigen Entwicklung von neuem Wohnungsbau zu treffen sein. Damit wird dieses informelle Konzept eine wichtige Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilden.

## 2. BISHERIGE MASSNAHMEN (2010 – 2020)

### 2.1 Allgemeines

Grundlage der Entwicklung von neuem Wohnungsbau war die Umsetzung des Flächennutzungsplans 2003 mit seinem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

In den Kapiteln 2.2 und 2.3 werden Beispiele für die Entwicklung von neuem Wohnungsbau zwischen 2010 und 2020 aufgeführt. Es sind die jeweils neu geschaffenen Wohneinheiten (WE) angegeben.

### 2.2 Handlungsfeld Innenentwicklung

Zum einen dient die Innenentwicklung der Schonung von bestehenden Freiräumen durch die Verminderung neuer Freiflächeninanspruchnahme im Außenbereich, zum anderen können durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen Ressourcen geschont werden. Um im bereits bebauten Siedlungsbereich weitere Potenziale für den Wohnungsbau nutzbar machen zu können, hat die Stadt Erlangen verschiedene Initiativen ergriffen.

Ein effizientes und kostengünstiges Mittel, um neuen Wohnraum zu schaffen, ist der Ausbau von Dachgeschossen. Die Stadt hat hierzu eine Initiative gestartet, um potenzielle Bauherren auf diese Potenziale hinzuweisen und zu beraten. So wurden beispielsweise im Zeitraum von 2014 – 02/2017 insgesamt 88 Dachgeschossausbauten genehmigt. Davon entfallen 39 Vorhaben auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit einer eigenständigen Wohneinheit. Bei den restlichen 49 Vorhaben wurden bestehende Wohnungen durch den Einbau von Dachgauben und Dachausbauten erweitert.

Die Möglichkeit, durch Nachverdichtung zügig neuen Wohnraum zu generieren, wurde durch das strenge bayerische Abstandsflächenrecht erschwert bzw. bisweilen unmöglich gemacht. Daher wurden von Bauherren, die ihre Grundstücke weiterentwickeln wollen, immer weitreichendere Abweichungsanträge von den geltenden Abstandsflächenvorschriften gestellt. Auf Grundlage einer Ermächtigung in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) konnten die Gemeinden ein von der gesetzlichen Regelung abweichendes Abstandsflächenrecht durch Satzung erlassen. Die Stadt Erlangen hat eine solche Abstandsflächensatzung erlassen, die am 01.12.2017 in Kraft trat. Darin wurde im Wesentlichen die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, festgelegt. Da die Novelle der BayBO zum 01.12.2021 diese Abstände nun als Regellaß ansetzt, konnte die städtische Satzung zwischenzeitlich wieder aufgehoben werden.

Konversion ehemaliger Gewerbeflächen		
Akteure	Stadt, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Geschosswohnungen auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken	
Beispiele	Erlanger Höfe (ehem. Gossen-Areal) Bebauungsplan Nr. 347B	380 WE
	Am Brucker Bahnhof Bebauungsplan Nr. 339	ca. 500 WE
	Ebereschenweg West Bebauungsplan 298	57 WE
Erzieltes Ergebnis	Nach Abschluss der Militärkonversion „Röthelheimpark“ konzentriert sich die Nachnutzung von brachgefallenen Flächen auf den Bereich ehemaliger Gewerbebetriebe. Dort konnten viele neue Wohnungen geschaffen werden. Die Zahl der noch brachliegenden Flächen nimmt jedoch erkennbar ab.	

<b>Weiterentwicklung bestehender Wohnsiedlungen</b>		
Akteure	Stadt, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung	Entwicklung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) durch Nachverdichtung bestehender Siedlungen, z.T. auch Ersatzneubauten	
Beispiele	Hans-Geiger-Straße*	700 WE
	Brüxer Straße	164 WE
	Housing Area*	190 WE
Erzieltes Ergebnis	Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit sind zum neuen Schwerpunkt der Innenentwicklung geworden. Es ist eine Vielzahl neuer Wohnungen entstanden. Bei der Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen bestehen weitere Potenziale.	

\* bisher realisierte Teilabschnitte laufender Projekte

<b>Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken</b>		
Akteure	Stadt, Bauträger, Projektentwickler, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren	
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Geschosswohnungen auf bereits erschlossenen Grundstücken, Ergänzung im Bestand und/oder Ersatzneubauten	
Beispiele	Herzogenauracher Straße	44 WE
	Gleiwitzer Str. BA I	17 WE
	Wohnheime Uni Südgelände	410 WE
Erzieltes Ergebnis	Durch intensivere Grundstücksausnutzung sind an vielen Stellen neue Wohnungen entstanden. Es bestehen weitere Potenziale.	

<b>Entwicklung von Baulücken</b>		
Akteure	Stadt, Bauträger, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren	
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Einfamilienhäusern auf bereits erschlossenen Grundstücken	
Beispiele	Büchenbach-Dorf Pohlsgässchen	44 WE
	Dechsendorf um die Bischofsweiherstraße	ca. 20 WE
	Hüttendorf Nord Narzissenweg	9 WE
Erzieltes Ergebnis	Im Durchschnitt wurden in den letzten fünf Jahren im Stadtgebiet rund 30 Baulücken jährlich geschlossen, auf denen neue Wohnungen entstanden sind. Eine Vielzahl von Baulücken steht im privaten Eigentum. Etliche Potenziale sind weiter nicht ausgeschöpft.	

## 2.3 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklungsmaßnahme Büchenbach (E-West II)		
Akteure	Stadt, Einzelbauherren, Baugemeinschaften, Bauträger	
Art der Entwicklung	Entwicklung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen	
Beispiele	Baugebiet 410	140 WE
	Baugebiet 411	281 WE
Erzieltes Ergebnis	Neue Wohnungen sind entstanden, die bauliche Dichte der Gebiete steigt an. Die von der Stadt entwickelten Grundstücke werden mobilisiert und einer Bebauung zugeführt.	

Die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für eine weitere Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Erlangen West III) wurde 2018 in einem Bürgerentscheid mehrheitlich abgelehnt.

Ortsteilentwicklung		
Akteure	Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung	Arrondierung von Ortsteilen durch kleinere Baugebiete	
Beispiele	BP E381 Konrad-Wegner-Str (Eltersdorf)	16 WE
	BP F209 Heinrichsdorfer Weg (Frauenaurach)	22 WE
	BP T244a 3D Vogelherd Südwest (Tennenlohe)	40 WE
Erzieltes Ergebnis	Es sind vor allem Einfamilienhäuser entstanden. Einige der entwickelten Grundstücke sind noch nicht bebaut.	

## 2.4 Ergebnis der bisherigen Maßnahmen

Die statistischen Daten geben den Stand zum 31.12.2019 wieder.

10-Jahresvergleich (2009-2019):

Der Wohnungsbestand ist zwischen 2009 und 2019 um rund 4.650 Wohnungen gestiegen. Die Anzahl der Wohnungen nahm folglich jährlich im Durchschnitt um 465 Wohnungen zu.

5-Jahresvergleich (2014-2019):

	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2019	Veränderung 2014-2019
<b>Bevölkerung Hauptwohnsitz</b>	<b>108.191</b>	<b>114.200</b>	<b>+ 6.009</b> <b>+ 5,5 %</b>
<b>Wohnberechtigte</b> (Haupt- und Nebenwohnsitz)	<b>123.365</b>	<b>127.979</b>	<b>+ 4.614</b> <b>+ 3,7 %</b>
<b>Anzahl Haushalte</b> (Hauptwohnsitz)	<b>53.899</b>	<b>56.952</b>	<b>+ 3.053</b> <b>+ 5,6 %</b>
<b>Wohnungsbestand</b> (incl. Wohnheime)	<b>62.258</b>	<b>64.778</b>	<b>+ 2.520</b> <b>+ 4,0 %</b>

Der Wohnungsbestand ist zwischen 2014 und 2019 um 2.520 Wohnungen gestiegen. Die Zunahme der Wohnungszahl hat sich also in den letzten fünf Jahren nochmals erhöht, so dass jährlich im Durchschnitt rund 500 Wohnungen hinzukamen.

In Erlangen liegt mit + 4,0 % im Vergleich mit anderen Städten in Deutschland ein hoher Anstieg des Wohnungsbestandes zwischen 2014 und 2019 vor. Die Nachbarstädte Nürnberg (+ 3,6%) und Fürth (+4,4 %) liegen allerdings in einer ähnlichen Größenordnung, was die Dynamik der Entwicklung im gesamten Ballungsraum widerspiegelt.

Der nominale Anstieg des Wohnungsbestandes fällt niedriger aus als der nominale Anstieg der Haushalte mit Hauptwohnsitz. Dies lässt sich dadurch erklären, dass eine Reihe bisheriger Neben- in Hauptwohnsitze umgewandelt wurde.

Die wichtigsten Daten und Tendenzen zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand in Erlangen im Jahr 2019 sind in Anlage 2 zusammengefasst.

### **3. ANNAHME DER KÜNFTIGEN RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Zum 31.12.2020 lebten in Erlangen 114.111 Einwohner. Die Einwohnerzahl liegt damit nach einer langen Periode stetigen Wachstums erstmals wieder leicht unter der des Vorjahres (31.12.2019: 114.200 Einwohner). Inwieweit dies auf Sondereffekte der Coronapandemie zurückzuführen ist, lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Wenn in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung steht, wird Erlangen voraussichtlich in Zukunft weiterwachsen.

Der Anstieg der Bevölkerung wird voraussichtlich wie bisher auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen sein und nicht auf einem Geburtenüberschuss beruhen. Über 90 Prozent des Erlanger Bevölkerungszuwachses seit dem Jahr 2001 ist auf Zuzugsüberschüsse zurückzuführen. Eine Zuwanderung nach Erlangen wird auch künftig vor allem aufgrund eines Arbeitsplatzes oder eines Studienplatzes stattfinden. Der Großteil der Zuziehenden nach Erlangen befindet sich in einer jungen Lebensphase.

Es ist davon auszugehen, dass weiterhin Haushalte nach einer Familiengründung aus Erlangen fortziehen, da sie im Umland ein preiswerteres und größeres Angebot an familiengerechtem Wohnraum finden.

#### **Entwicklung der Haushalte**

Die Zahl der Haushalte in Erlangen wird analog zur Bevölkerungsentwicklung, basierend auf weiteren Zuzügen, ebenfalls zunehmen.

Tendenziell ist zu erwarten, dass die Anteile der Ein-Personen- und Paarhaushalte steigen und gleichzeitig der Anteil der Familienhaushalte abnehmen wird. Diese Auflockerungstendenz führt dazu, dass schon bei konstanter Einwohnerzahl zusätzliche Wohnungen nachgefragt werden. Diese demographisch plausible Annahme spiegelt sich allerdings bisher nicht in der Entwicklung der Zahlen zur Belegungsdichte (seit 2005 stabil bei 1,9 Personen/Haushalt) wieder.

#### **Entwicklung des Wohnungsbestandes**

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

Aufgrund der Markt- und Preissituation wird der Trend zu einer möglichst hohen Ausnutzung der Baugrundstücke anhalten. Neue Bauprojekte werden daher auch künftig vor allem Geschosswohnungen und Wohnheime umfassen. Im Einfamilienhaussegment werden verdichtete Bauweisen, d.h. Doppel- und Reihenhäuser eine noch stärkere Rolle spielen. Neuerschlossene Bauflächen und Nachverdichtung im Bestand werden für eine Erhöhung des Wohnungsangebots sorgen.

## 4. STRATEGISCHE ZIELE

### Bezahlbarer Wohnraum

Um dämpfend auf die Immobilienpreise einzuwirken, und im Hinblick auf die absehbar weiterhin bestehende Nachfrage für Zuzüge wird die Entwicklung von neuem Wohnraum angestrebt.

Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung und Schaffung von Wohnraum zu, dessen Mieten auch von Haushalten mit mittlerem und niedrigem Einkommen getragen werden können. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU vermietet über 8.100 Wohnungen (ca. 13% des gesamten Wohnungsbestands), von denen etwa 3.300 geförderte Wohnungen sind.

Die GEWOBAU will auch in Zukunft ihren Wohnungsbestand durch neue Projekte ausweiten. Im Rahmen der Initiative "Fair Wohnen in Erlangen 2023" sollen über 2.000 Wohnungen neu errichtet werden. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wurde 2018 die GEWOLAND gemeinsam mit acht Umlandgemeinden gegründet. Dadurch soll auch im Landkreis vermehrt bezahlbarer Wohnraum für breite Gruppen der Bevölkerung geschaffen werden.

Weiter kann die Stadt Erlangen Einfluss nehmen, wenn für Vorhaben Dritter neues bzw. erweitertes Baurecht geschaffen werden soll. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen werden von der Stadt i.d.R. folgende Quoten für geförderten Wohnungsbau vorgegeben:

- Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll gemäß Beschluss des Stadtrats von November 2017 ein Anteil von zunächst 25 %, nun 30% der neu zu schaffenden Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 24 Geschosswohnungen umfasst.
- Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten soll ein Anteil von 25 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) für den geförderten Eigenheimbau gesichert werden, wenn das Baugebiet mindestens 16 Doppel- und/oder Reihenhäuser umfasst.

Eine weitere Erhöhung der Quoten oder eine Ergänzung um einen Prozentsatz für geförderte Eigentumswohnungen würde zum einen die Grenzen der Verhältnismäßigkeit berühren. Zum anderen wäre eine extreme Spreizung der Wohnungspreise bzw. Mieten zu befürchten. Auch im nicht-geförderten Bereich soll ein attraktives und für mittlere Einkommensschichten leistbares Angebot ausgebaut werden.

### Qualitatives Stadtwachstum

Einer weiteren baulichen Ausdehnung der Siedlungsflächen sind enge Grenzen gesetzt. Zudem ist der Schutz von Freiräumen und die Flächenkonkurrenz zwischen landwirtschaftlicher Produktion, Naturschutz und Naherholung ein Thema von zunehmender gesellschaftlicher Relevanz. Nicht zuletzt sind bei allen Bauprojekten auch Fragen des lokalen wie globalen Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu adressieren.

Es wird daher künftig noch stärker als bisher darum gehen, dass Neubebauungen ebenso wie Maßnahmen der Innenentwicklung durch qualitativ hochwertige Planung und gut gestaltete Beteiligungsprozesse die notwendige Akzeptanz finden.

Bei der Entwicklung von neuem Wohnraum soll die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur möglichst genutzt und ausgelastet werden. Neue Wohnungen sollen bevorzugt entlang von leistungsfähigen Achsen des öffentlichen Nahverkehrs, insbesondere der S-Bahn und

der geplanten Stadt-Umland-Bahn entstehen. Die gute Erreichbarkeit der Schienenverkehrsmittel erhöht die Attraktivität der Lage und führt umgekehrt zu zusätzlichen Fahrgästen. Durch bauliche Verdichtung um die Haltepunkte werden die zentralen Achsen des ÖPNV akzentuiert und das Stadtgebiet strukturiert.

Ebenso sind die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu beachten, um zusätzlichen Verkehrsaufwand möglichst zu vermeiden. Mobilitätsmanagement bietet die Möglichkeit, die Stellplatzzahlen zu reduzieren und damit Flächen und Kosten zu sparen.

Ausreichende und gut erreichbare Grün- und Freiflächen sind aus stadtklimatischen Gründen, für die wohnungsnaher Erholung und als altersgerechte Spiel- und Sportangebote erforderlich. Die im Stadtbild prägnanten Grünzüge, vor allem entlang der Gewässer, sollen verstärkt für die Grün- und Freiraumvernetzung genutzt werden.

Als wichtiges Instrument zur Sicherung gestalterischer Qualitäten bei Neubebauungen konnte in Erlangen die Durchführung von städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerben für öffentliche wie für private Vorhabenträger etabliert werden. Durch die parallele Ideenfindung in den teilnehmenden Büros und die anschauliche Aufbereitung können Lösungsalternativen diskutiert und transparent gemacht werden.

Der Beteiligung der Öffentlichkeit und – gerade bei Projekten der Innenentwicklung – der Eigentümer und Mieter im Bestand kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Information und Mitwirkung zu den politischen Entscheidungsprozessen spielt in Erlangen eine wichtige Rolle, die nicht zuletzt ihren Niederschlag im Leitbild „Gute Bürger\*innenbeteiligung“ gefunden hat. Auch in Zukunft wird die Kommunikation und Interaktion mit allen Interessierten und Beteiligten eine wichtige Rolle spielen.

### **Vielfalt und Flexibilität**

Da mit einem weiteren Anstieg der Single-Haushalte und mit dem Zuzug insbesondere von „Jungen Erwachsenen“ zu rechnen ist, werden derzeit vor allem kleine bis mittlere Wohnungen neu entwickelt. Bei privaten Projektträgern kommen Überlegungen hinsichtlich der Attraktivität kleinerer Einheiten für den Kapitalmarkt hinzu. Es sollte jedoch vermieden werden, dass mit einer alleinigen Konzentration auf „Mikrowohnungen“, die sich nicht an geänderte Bedürfnisse anpassen können, Monostrukturen erzeugt werden.

Gleichzeitig liegt es im Interesse der Stadt, auch für die Familienphase geeigneten Wohnraum anzubieten, um die Abwanderung ins Umland möglichst gering zu halten. Ein Teil davon kann im Zuge des Generationenwechsels voraussichtlich in den bestehenden Einfamilienhausgebieten abgedeckt werden und trägt zu deren Stabilisierung bei. Aufgrund der Flächenknappheit und der hohen Preise im Stadtgebiet sollen auch Familienhaushalten attraktive Wohnformen jenseits des klassischen Eigenheimbaus angeboten werden.

Anstelle reinen Siedlungsbaus sollen vielseitige Angebote für Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, Kultur, Freizeit, Sport und Erholung geschaffen werden. Um stabile städtebauliche Strukturen zu erreichen, ist eine Mischung verschiedener Wohnungsgrößen, -nutzungen und möglichst auch Eigentumsformen anzustreben. Gebäude, die sich an geänderte Anforderungen anpassen und für neue Nutzungen konfigurieren lassen, erreichen durch ihre Flexibilität eine hohe Akzeptanz und Nachhaltigkeit. Damit werden verschiedene Zielgruppen angesprochen und die Vielfalt vor Ort gefördert.

Heterogene Quartiere hinsichtlich des Alters, der sozialen und kulturellen Herkunft etc. sind anpassungsfähiger und stabiler. Die private und öffentliche Infrastruktur wird in gemischten Quartieren dauerhafter nachgefragt als z.B. in altershomogen aufgebauten Siedlungen. Die Bindung an die Wohnumgebung und nachbarschaftliche Netzwerke können damit gestärkt werden. Die Nachbarschaft stellt eine Grundzelle der gesellschaftlichen Integration dar.

Bautypen, die zudem einen Aus- und Weiterbau durch die Bewohner ermöglichen, können Wohnungskosten senken und das Wohnungsangebot ausdifferenzieren. Auch neue Organisationsformen, z.B. Gemeinschaftliches und Mehrgenerationenwohnen und Baugruppen werden begrüßt und von der Stadt aktiv unterstützt. Diese stärken die Quartiere aufgrund der Identifikation der Bewohner mit ihren Wohnprojekten. Neue Bauformen und Akteure können den Immobilienmarkt und die Baukultur in der Stadt Erlangen bereichern.

### **Aktive Rolle der Stadt**

Die Stadt wird auch in Zukunft auf die Marktteilnehmer zugehen bzw. zwischen diesen moderieren, um die Entwicklung von neuem Wohnungsbau entsprechend ihrer qualitativen Zielsetzungen anzustoßen. Insbesondere die Eigentümer von Baulücken und der identifizierten weiteren Flächen mit Entwicklungspotenzial (Parkplätze, Flachbauten) sollen von einer Entwicklung und Inwertsetzung ihrer Grundstücke überzeugt werden.

Bei der Schaffung neuen Baurechts ist darauf zu achten, dass die beplanten Flächen auch tatsächlich kurz- bis mittelfristig bebaut werden. In Städtebaulichen Verträgen werden regelmäßig Bauverpflichtungen für die Grundstückseigentümer aufgenommen.

Um im gesamtstädtischen Interesse Wohnbauflächen bereitstellen zu können, ist eine aktivere Rolle der Stadt als Marktteilnehmer zu prüfen. Eine städtische Bodenvorratspolitik würde den Handlungsspielraum (auch bzgl. Tausch- und Ausgleichsflächen) erheblich erweitern. Idealerweise kann die Stadt Potenzialflächen zwischenerwerben und an Bauwillige weiterverkaufen. Hierfür könnte ein revolvierender Bodenfonds eingerichtet werden, dessen Budget einmalig bereitgestellt wird und der sich dann über den Verkauf der angekauften Grundstücke selbst wieder speist.

Erfahrungsgemäß ist jedoch nur von einer geringen Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer auszugehen. Daher sollten vor allem vorhandene Vorkaufsrechte intensiv genutzt werden. Für mögliche größere Siedlungserweiterungen ist auch weiter der Einsatz von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zu erwägen. Die Voraussetzungen für dieses Instrument wären in Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen.

Bei der Grundstücksvergabe wird regelmäßig im Einzelfall eine Bauverpflichtung aufgenommen, um der Bodenspekulation vorzubeugen. Auch weitere Regelungen, z.B. zu Umwelt- und Energiestandards, die nicht auf Grundlage des BauGB festgesetzt werden können, können auf vertraglicher Ebene vereinbart werden. Zudem kann die Grundstücksvergabe an bestimmte Kriterien (z.B. soziale Komponente, Konzeptvergabe) gekoppelt werden.

## 5. KURZFRISTIGE STRATEGIE (2021-2026)

### 5.1 Grundlage

Kurzfristig bildet weiterhin die Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 mit seinem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung die Grundlage der städtischen Planungen.

#### 5.1 Handlungsfeld Innenentwicklung

Konversion ehemaliger Gewerbeflächen		
Akteure	Stadt, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Geschosswohnungen auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken	
Beispiele	BP 471 Gleiwitzer Straße BA II	81 WE
	BP E232 2. Deckblatt Ahornweg (in Aufstellung)	29 WE
	Ortseingang Dechsendorf	
Erwartetes Ergebnis	Durch die Umnutzung von Brachflächen können weitere Wohnungen geschaffen werden. Die letzten größeren Potenziale sind derzeit in der Entwicklung.	

Es wird in Zukunft weiterhin Umnutzungsprozesse auf privaten Brachflächen geben. Diese werden vor allem von Bauträgern oder Projektentwicklern getragen werden. Größere Konversionsflächen stehen jedoch absehbar nicht mehr zur Verfügung.

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

Grundsätzlich kann auch durch die Umwandlung von Nicht-Wohngebäuden in Wohngebäude neuer Wohnraum geschaffen werden. Neben bautechnischen sind dabei auch die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten zu prüfen. Im Zusammenhang mit dem Siemens-Campus werden im Innenstadtbereich vor allem Büro- und Verwaltungsbauten frei werden. Inwieweit von den Eigentümern auch Wohnnutzungen angestrebt werden und tatsächlich in Frage kommen, ist noch offen.

Weiterentwicklung bestehender Wohnsiedlungen		
Akteure	Stadt, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Projektentwickler	
Art der Entwicklung	Entwicklung von Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) durch Nachverdichtung bestehender Siedlungen, z.T. auch Ersatzneubauten	
Beispiele	Johann-Jürgen-Straße (in Umsetzung)	ca. 90 WE
	Isarstraße (in Umsetzung)	ca. 210 WE
Erwartetes Ergebnis	Die Siedlungen der Nachkriegszeit bieten weiterhin das Potenzial für zahlreiche neue Wohnungen. Seine Aktivierung erfordert eine sensible Planung.	

Die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre bergen ein großes Potenzial für neuen Wohnraum. Die Siedlungen sind zentral gelegen, verkehrlich gut angebunden und zum Teil locker bebaut. Die Räume zwischen den Häusern haben oft den Charakter von Abstandsgrün und werden zum Teil kaum genutzt. Die Entwicklung im gebauten Bestand ist in hohem Maße vom Interesse des jeweiligen Eigentümers abhängig. Als Projektträger kommen insbesondere Wohnungsbaugesellschaften infrage, die größere Wohnungsbestände im Stadtgebiet verwalten.

Die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnanlagen ist inzwischen ein etabliertes Instrument der Innenentwicklung. Für die Wohnungsgesellschaften stellt die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in Bestandsanlagen eine komplexe Aufgabe dar, die aber angesichts der Flächenknappheit und Marktsituation in Erlangen weiter in Angriff genommen werden wird.

Oft in Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Sanierungen können Dachgeschosse ausgebaut, Gebäude aufgestockt und Ergänzungsbauten errichtet werden. Wenn eine Erhaltung des Gebäudebestands wirtschaftlich nicht darstellbar ist, ermöglichen Ersatzneubauten eine freiere Planung mit erhöhten Wohnungszahlen.

Die Weiterentwicklung der Siedlungen erstreckt sich aber nicht auf eine reine Nachverdichtung. Auch für den die Bewohner im Bestand können Vorteile („doppelte Innenentwicklung“) realisiert werden:

- Neue Gebäudekörper können zugleich eine Lärmabschirmung für die bestehende Wohnsiedlung bilden.
- Die Freiräume können qualifiziert und z.B. für Gemeinschaftsanlagen oder als Mietergärten genutzt werden.
- Stellplatzanlagen können neu geordnet und neue Mobilitätskonzepte (z.B. Car-Sharing) angeboten werden.
- Parallellaufende energetische Sanierungen verringern die Betriebskosten.

Wichtig für die Akzeptanz bei den Bewohnern ist eine transparente Planung und Beteiligung. Ggf. ist ein begleitendes Umzugsmanagement seitens der Vermieter erforderlich. Generell sollte ein Rückkehrrecht der bisherigen Mieter gegeben sein.

Neubauten und Sanierungen können auch zu einer Mischung verschiedener Wohnungsgrößen beitragen, die die Vielfalt im Quartier erhöht. Damit besteht zusätzlich die Möglichkeit, je nach Bedarf und Lebenssituation kleinere oder größere Wohnungen zu beziehen, ohne die vertraute Umgebung verlassen zu müssen.

Der Gedanke, neuen Wohnraum in Bestandssiedlungen zu schaffen, ist mittlerweile sehr präsent, auch unterfüttert durch bereits realisierte Projekte. Eine Initiierung von städtischer Seite ist daher kaum erforderlich. Die Prozesse sollen weiter unterstützend begleitet und die Einbindung der relevanten Akteure sichergestellt werden.

Bei der GEWOBAU werden durch die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen vor allem Mietwohnungen als Angebot für Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen entstehen. Weitere bedeutende Anbieter von Mietwohnungen sind die Dawonia AG (ehem. GBW), und die Bauge nossenschaft Erlangen e.G.

Insbesondere in Bezug auf übergeordnete Ziele, wie z.B. Lokalklima, Schutz wertvoller Gehölzbestände und Freiräume sowie Verkehrsabwicklung ist eine qualitativ hochwertige Planung einzufordern.

<b>Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken</b>	
Akteure	Stadt, Bauträger, Projektentwickler, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Geschosswohnungen auf bereits erschlossenen bzw. bebauten Grundstücken, Ergänzung im Bestand und/oder Ersatzneubauten
Beispiele	Sieboldstraße (BP 330 in Aufstellung)
	Langemarckplatz
Erwartetes Ergebnis	Durch intensivere Grundstücksausnutzung werden weitere Wohnungen geschaffen werden.

Auch der Gebäudebestand im weiter gestreuten Eigentum wird weiter eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung und auch bei der Schaffung neuen Wohnraums spielen. Mit Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden lassen sich oft noch erhebliche Wohnungspotenziale entwickeln. Durch solche, i.d.R. privat getragene Maßnahmen können punktuell neue Wohnungen entstehen.

Die Stadtverwaltung wirbt seit 2015 für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum. Insbesondere in der Altstadt, einem der am dichtesten besiedelten Gebiete in Erlangen mit eher kleinen Wohnungen und vielen Einpersonenhaushalten ist der Dachgeschossausbau ein geeignetes Mittel, Wohnraum zu schaffen.

Neue Wohnungen im Bestand können auch durch die Errichtung zusätzlicher Geschosse, Anbauten bis hin zum Übergang zur geschlossenen Bauweise entstehen. Die Verwaltung steht Nachverdichtungen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten und unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten grundsätzlich positiv gegenüber.

Größere Bauvorhaben gehen in der Regel mit einem Abbruch der vorhandenen Gebäude einher. Durch die anschließende Neubebauung mit höherer baulicher Dichte werden in integrierten Lagen neue Wohnungen geschaffen. Mit Blick auf Stadtbild, Lokalklima, Schutz wertvoller Gehölzbestände und Freiräume sowie Verkehrsabwicklung ist eine qualitativ hochwertige Planung wesentlich.

In Erlangen gibt es viele Einfamilienhausgebiete, die in den 1960er und 1970er Jahren entstanden sind. Die Gebäude sind zum Teil auf dem technischen Stand der Entstehungszeit und entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Auch weisen viele der Gebiete überdurchschnittliche Grundstücksgößen auf. In diesen Gebieten wird sich der Generationenwechsel weiter fortsetzen. Es bietet sich somit die Chance, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Einfamilienhäusern zumindest zu Teilen im Bestand bzw. durch ergänzende Bebauungen im Innenbereich gedeckt werden kann.

Die neuen Eigentümer streben teils eine Nachverdichtung auf den Baugrundstücken an oder verkaufen die Grundstücke an Bauträger. Die vorhandenen Einfamilienhäuser werden abgerissen und durch einen wesentlich dichteren Neubau als Reihenhäuser oder Wohnanlagen ersetzt. Mit der Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten werden dann zusätzliche Wohnungen geschaffen. Diese Entwicklungen verlaufen meist ungesteuert unter Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf den Grundstücken.

Es ist zu erwarten, dass in Zukunft auch Planungsverfahren zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten erforderlich werden. Ziel solcher Verfahren wird zum einen sein, die Gebiete heutigen Anforderungen anzupassen; zum anderen soll die städtebauliche und Freiraumqualität vor Ort erhöht werden. Der Wunsch vieler Bürger und Anwohner, das gewohnte Umfeld zu erhalten, wird im Verfahren zu berücksichtigen sein.

Auf dem Burgberg sind ebenfalls starke Nachverdichtungsprozesse erkennbar. Der Bereich ist in seiner bestehenden Form einzigartig für die Stadt Erlangen und auch durch die bewaldete Silhouette für das Erlangener Stadtbild von großer Bedeutung. Im Jahr 2016 hat der Stadtrat ein Konzept für die weitere Entwicklung verabschiedet. Der Burgberg soll auch in Zukunft als „hochwertiges“ Wohngebiet mit großem Grünanteil mit parkähnlichem Charakter erhalten bleiben. Gleichzeitig wird eine moderate Weiterentwicklung ermöglicht.

<b>Überbauung von Parkplätzen und eingeschossigen Gewerbebauten</b>	
Akteure	Stadt, Bauträger, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren
Art der Entwicklung	Entwicklung Geschosswohnungen auf mindergenutzten Flächen
Beispiele	Odenwaldallee GEWOBAU (BP 199, 4. Deckblatt in Aufstellung)
	Nahversorgung Odenwaldallee (BP 402, 5. Deckblatt in Aufstellung)
	Nahversorgung am Bahnhof Eltersdorf
Erwartetes Ergebnis	Die Überbauung oder Neubebauung von Stellplatzanlagen oder eingeschossigen Gewerbebauten kann fallweise zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen.

Diese Sonderfälle der Nachverdichtung auf bestehenden Grundstücken wurden in der Fachwelt in den letzten Jahren verstärkt diskutiert. Einzelne Projekte zur Überbauung von Parkplätzen und Flachbauten befinden sich auch in Erlangen bereits in Umsetzung oder in konkreter Planung.

Ergänzend hat die Verwaltung im Stadtgebiet vorhandene ebenerdige Stellplatzanlagen über 500 m<sup>2</sup> und eingeschossige Gewerbebauten systematisch erfassen lassen. Die Erhebung, Prüfung und skizzenhafte Überplanung beispielhafter Flächen wurde durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Rahmen eines Programms zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale gefördert.

Im Rahmen der Studie wurden insgesamt 745 mindergenutzte Flächen in Erlangen identifiziert. Aufgrund der Heterogenität der Flächen ist eine durchgängige Handlungsempfehlung nicht möglich. Als wesentliche Ergebnisse konnten herausgearbeitet werden:

- Zur Ausschöpfung der Potenziale ist stets eine Einzelfallbetrachtung der Flächen, ihrer Restriktionen und Potenziale sowie der daraus resultierenden Handlungsansätze notwendig.
- Ein wesentlicher Aspekt ist, wie vorhandene Stellplätze ersetzt und neue Parkmöglichkeiten für die hinzukommenden Einheiten geschaffen werden können. Alternative Mobilitätskonzepte können dazu beitragen, den Stellplatzbedarf zu reduzieren.
- Ein hoher Anteil der Potenzialflächen liegt in Gewerbegebieten. Diese Flächen eignen sich für eine Nachverdichtung der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Eine Wohnnutzung scheidet dort im Regelfall aus.
- Aufgrund statischer Restriktionen kann im Bereich der eingeschossigen Gewerbebauten eine Nachverdichtung in der Regel nur durch Abbruch und Neubau erfolgen.
- Während sich bei Baumärkten vor allem eine bessere Ausnutzung der Parkplatzflächen anbietet, können im Bereich der Lebensmittelmärkte auch Nutzungen über der Einzelhandelsnutzung realisiert werden.
- Die innerstädtischen Tankstellen bieten ein hohes Potenzial für eine Nutzungsänderung in Wohn- oder Mischbebauung, oft an städtebaulich interessanten Standorten.
- Bei der Nachverdichtung sind Folgeeffekte, wie Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, Erschließung oder auch Ver- und Entsorgung zu prüfen. Bevorzugt sollten Nachverdichtungen in Bereichen mit einer guten ÖPNV- und Radwegeanbindung erfolgen.

Die in Frage kommenden Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Stadt kann dort primär Impulse für höherwertige Nutzungen geben. Ein großes Potenzial wird zudem darin gesehen, grundstücksübergreifende Lösungen für eine effizientere Flächenausnutzung anzustoßen. Für die Realisierung der zuvor entwickelten Ansätze müssen die relevanten Akteure (Private und institutionelle Eigentümer, sonstige Nutzer, Nachbarn) zielgerichtet angesprochen werden.

Um bei den Eigentümern keine unrealistischen Erwartungen zu erzeugen, wurde es notwendig, das theoretisch ermittelte Nachverdichtungspotenzial nochmals genauer zu untersuchen. Hierfür wurden vorliegende Daten aus dem Bau- und Planungsbereich herangezogen. Im Ergebnis werden dadurch die Flächen gefiltert, die sich für eine intensivere Ausnutzung eignen.

Im nächsten Schritt werden die Eigentümer der identifizierten Flächen angeschrieben, um sie auf die Möglichkeit der Nachverdichtung aufmerksam zu machen und ihnen das Angebot zu unterbreiten, gemeinsam mit der Verwaltung über ihre konkreten Zielvorstellungen zu sprechen und die Entwicklungsmöglichkeiten ihres Grundstücks zu erörtern.

Entwicklung von Baulücken	
Akteure	Stadt, Bauträger, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren
Art der Entwicklung	Entwicklung von überwiegend Einfamilienhäusern auf bereits erschlossenen Grundstücken
Beispiele	Membacher Straße
	Am Heiligenholz
Erwartetes Ergebnis	Über das Stadtgebiet verteilt können neue Wohnungen entstehen. Die bisherige Entwicklung auf niedrigem Niveau wird sich fortsetzen.

Ein klassischer Baustein der Innenentwicklung ist die Schließung von bisher nicht oder mindergenutzten Baulücken. Baulücken sind Grundstücke, die entweder durch die baulich geprägte Umgebung oder durch Bebauungsplan ein Baurecht aufweisen. Die Nutzung der bereits erschlossenen Baugrundstücke wäre zumeist kurzfristig möglich und trägt zur besseren Auslastung bestehender Infrastruktur bei.

Durch die Aktivierung von Baulücken kann das Angebot an Wohnungen in Erlangen erhöht werden. Das Baulandkataster Wohnen<sup>1</sup> wurde zuletzt zum Stand 31. Dezember 2020 fortgeschrieben. Das aktuelle Kataster (siehe Anlage 3) umfasst knapp 400 Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung. Auf diesen Flächen können schätzungsweise über 1.000 neue Wohnungen errichtet werden. Die überwiegende Zahl der Baulücken liegt in den Ortsteilen.

Die meisten Baulücken befinden sich in privatem Eigentum und werden teils aus familiären Gründen zurückgehalten. Angesichts weiter erwarteter Preissteigerungen ist ein Verkauf für die Eigentümer i.d.R. nicht attraktiv. Daher ist davon auszugehen, dass der Großteil der Baulücken erst mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt wird. Gleichwohl ist eine kontinuierliche Mobilisierung von Baulücken auf niedrigem Niveau zu verzeichnen, die sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Die Stadt kann nicht unmittelbar auf ihre Entwicklung hinwirken. Der Einsatz hoheitlicher Instrumente (d.h. Erlass von Baugeboten) ist an hohe Hürden gebunden und juristisch anfechtbar. Da-

<sup>1</sup> Das Baulandkataster Wohnen führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Grundstücke in einer Karte auf. Eigentümer haben die Möglichkeit, der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulandkataster zu widersprechen.

her scheinen Strategien zur Information und Beratung erfolgversprechender. Auf die Eigentümer von Baulücken soll weiterhin regelmäßig zugegangen werden, um sie zu einer baulichen Entwicklung oder Marktzuführung ihrer Immobilie zu bewegen.

Die Aktivierung von Baulücken und Bauland ist auch eine zentrale Aufgabe der städtischen Projektentwicklung (PET). Durch gezielte Projektinitiierung sollen die notwendigen Voraussetzungen für die Mobilisierung von Bauland geschaffen werden.

### 5.3 Handlungsfeld Außenentwicklung

Entwicklungsmaßnahme Büchenbach (E-West II)		
Akteure	Stadt, Einzelbauherren, Baugemeinschaften, Bauträger	
Art der Entwicklung	Entwicklung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen	
Beispiele	Baugebiet 411 1. Deckblatt	160 WE
	Baugebiet 412	370 WE
	Baugebiet 413	350 WE
Erwartetes Ergebnis	Es wird eine hohe Zahl an neuen Wohnungen im verdichteten Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau entstehen. Die von der Stadt entwickelten Grundstücke werden mobilisiert und einer Bebauung zugeführt.	

Durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ werden neue Baugebiete und ein Angebot an bezahlbaren Baugrundstücken geschaffen. Über den Zwischenerwerb durch die Stadt wird eine vollständige Mobilisierung der geschaffenen Baugrundstücke garantiert und aufgrund der rechtlich vorgegebenen Preise wird Bodenspekulation unterbunden. Die entwickelten Grundstücke sollen vor allem jungen Familien angeboten werden, um deren Abwanderung ins Umland zu verhindern. Rechtliche Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme ist der nachgewiesene erhöhte Bedarf an Wohnstätten in Erlangen.

Die städtebauliche und architektonische Qualität der Baugebiete wurde über die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs gesichert. Für das Gebiet 413 wurde ein eigener Wettbewerb unter veränderten Voraussetzungen ausgeschrieben.

Neben dem wohnungspolitischen Auftrag, den erhöhten Bedarf an Wohnstätten zu decken, bietet die Entwicklungsmaßnahme auch die Möglichkeit, innovative Konzepte umzusetzen; so wird das nächste Baugebiet Nr. 413 als klimaneutrales Quartier geplant. Außerdem ist die Stadt Erlangen bemüht, durch die Initiierung und Begleitung von Baugruppen gemeinschaftliche Projekte und stabile Nachbarschaften zu ermöglichen.

Arrondierungen in Orts- und Stadtteilen		
Akteure	Stadt, Grundstückseigentümer, Einzelbauherren, Bauträger	
Art der Entwicklung	Arrondierung des Siedlungskörpers durch kleinere Baugebiete	
Beispiele	BP 464 Am Klosterholz West (Steadach)	53 WE
	BP 466 Noetherstraße	23 WE
	BP 469 Häusling Nord	22 WE
Erwartetes Ergebnis	Es werden vor allem Einfamilienhäuser in kleineren Baugebieten (v.a. in den Ortsteilen) entstehen.	

An den Rändern der Orts- und Stadtteile sind teils noch kleinere Flächen im FNP 2003 dargestellt, die sich für eine der Situation angepasste, zeitgemäße Bebauung eignen. Damit kann auch ein gewisses Angebot für neugebaute Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Insbesondere die Ortsteilentwicklung wird auch in Zukunft eine Rolle spielen. In nahezu allen Ortsteilen stehen weitere Baulücken und Baugrundstücke zur Verfügung, die aktuell unter ihren bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Nach dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sind diese vorrangig zu nutzen, bevor fallweise eine Erweiterung von Siedlungen geplant werden kann.

Im FNP sind derzeit brutto noch ca. 32 ha an Reserveflächen (siehe Anlage 3) dargestellt, auf denen voraussichtlich über 1.000 Wohnungen errichtet werden könnten. Mittelfristig ist eine Überprüfung der im FNP 2003 dargestellten – bislang nicht aktivierten – Reserveflächen auf ihre Realisierbarkeit und ggf. gewandelte städtische Zielstellungen angezeigt.

In der Vergangenheit sind viele der durch Außenentwicklung geschaffenen Baugrundstücke von ihren Eigentümern aus unterschiedlichen Gründen zurückgehalten worden. Damit konnte das ursprüngliche Ziel, das Wohnungsangebot durch die Ausweisung von Baugebieten zu erhöhen, nur teilweise erreicht werden. Um dies zu vermeiden, sollen bei Entwicklungen im Außenbereich die Bebauung und Marktzuführung der geschaffenen Baugrundstücke sichergestellt werden. Dies erfolgt durch Bauverpflichtungen in städtebaulichen Verträgen.

#### 5.4 Erwartete Ergebnisse

Es ist zu erwarten, dass durch Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung in den kommenden Jahren zahlreiche weitere Wohnungen geschaffen werden können. Allerdings ist nach jahrzehntelangem Rückgriff auf diese Potenziale eine allmähliche Erschöpfung absehbar. Größere Brachflächen sind im Stadtgebiet nicht mehr erkennbar.

Die Weiterentwicklung von Siedlungen wird weiter eine anspruchsvolle Aufgabe sein, die gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften angegangen werden soll. Im Stadtgebiet sind noch erhebliche Potenziale erkennbar, die aber im mit Einzelfall geprüft und abgewogen werden müssen.

Die Nachverdichtung auf einzelnen Grundstücken ist ebenfalls nicht abgeschlossen, auch hier kommt aber Aspekten wie z.B. Mikroklima, Baumbestand und Stadtbild eine große Bedeutung zu. Einer intensiveren Nutzung bereits versiegelter Flächen, wie Parkplätze und Flachbauten ist in diesem Zusammenhang i.d.R. der Vorzug zu geben.

Die Möglichkeiten der Stadt zur Aktivierung von privaten Grundstücken, insbesondere auch von Baulücken, sind weiterhin eng begrenzt. Es ist aber anzunehmen, dass durch die allgemeine Marktlage sowie ausgehend von demografischen Entwicklungen kontinuierlich eine gewisse Anzahl an Grundstücken für neuen Wohnungsbau zur Verfügung stehen wird.

Die laufenden Projekte der Außenentwicklung werden ebenso zur Schaffung von Wohnraum beitragen. Mit der Realisierung des Baugebiets 413 bis ca. 2028 ist die Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II abgeschlossen.

Für die nächsten Jahre darf daher eine weitere Entwicklung von **mindestens 500 Wohnungen** jährlich angenommen werden.

## 6. MITTELFRISTIGE STRATEGIE AB 2026

### 6.1 Weiterlaufender Wohnungsbau

Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch in mittelfristiger Perspektive eine große Herausforderung bleiben. Dabei gilt es, für bezahlbares Wohnen – insbesondere geförderten Wohnungsbau – in Erlangen zu sorgen und unterschiedliche, innovative und in die Zukunft gerichtete Wohnformen zu ermöglichen.

Zusätzlich zu den kurzfristig realisierbaren oder bereits laufenden Projekten sind beispielhaft weitere Planungen zu nennen, die zur Schaffung von weiterem Wohnraum führen werden:

- Das prominenteste Gebiet ist dabei der Großparkplatz am Bahnhof, auf dem das neue Quartier „Regnitzstadt“ entstehen soll. Ein städtebaulicher Wettbewerb dazu wurde im Jahr 2020 durchgeführt.
- Für das Quartier Rathenau Süd, das bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war, wird ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Ziel ist es, die Themen „Wohnen und Arbeiten“ stärker zusammenzudenken und hierdurch einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.
- Es soll ein städtebauliches Konzept für ein Stadtteilzentrum für den Stadtteil Alterlangen am Standort Schulzentrum West / Schallershofer Straße erarbeitet werden. In der beabsichtigten gemischten Nutzung werden auch neue Wohnungen entstehen.
- Die bisher angedachte mittelfristige Entwicklung von Wohnraum in den östlichen Modulen des SiemensCampus wird dagegen zugunsten einer Erweiterung der Friedrich-Alexander-Universität nicht weiterverfolgt. Es bestehen jedoch Überlegungen, eine Wohnnutzung im südlichen Bereich des Campus zu integrieren. Diese sind abhängig von der Fortschreibung des Masterplans und im weiteren Verlauf zu überprüfen.

Weitere Wohnungen werden dagegen voraussichtlich in Projekten entstehen, über die heute noch keine Kenntnisse bestehen.

Weiterhin wird es eine Reihe kleinerer Maßnahmen geben, mit denen Wohnraum im Rahmen des bestehenden Baurechts (z.B. Ausbau von Dachgeschossen, Schließung von Baulücken) geschaffen werden.

Auch wenn sich die Schwerpunkte der Entwicklungen weiter wandeln werden, liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Wohnungsbau zum Stillstand kommen könnte. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in einzelnen Jahren ist jedoch von einer Vielzahl von Faktoren abhängig und kann daher nicht konkret vorhergesagt werden.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung werden bereits intensiv genutzt, aktuell sind keine größeren Flächenentwicklungen im Außenbereich geplant. Daher ist in der Tendenz von rückläufigen Wohnungsbauzahlen auszugehen.

### 6.2 Aufstellung eines Stadtentwicklungskonzepts

Um der hohen Wohnraumnachfrage und dem hohen Preisniveau für Wohnraum in Erlangen zu begegnen, sind neben den weiterlaufenden Einzelprojekten grundsätzliche Fragestellungen zu diskutieren. In einem Stadtentwicklungskonzept für Erlangen sollen das weitere Stadtwachstum und der Umgang mit den noch verfügbaren Flächen im Innen- wie im Außenbereich diskutiert werden.

Ziel ist es, in einem transparenten Prozess – unter Beteiligung von Öffentlichkeit, Fachstellen und Stakeholdern – eine breite Basis für die beabsichtigte zukünftige Entwicklung der Stadt herzustellen. Dabei wird das Thema Wohnen sowohl im Bestand wie auch die Entwicklung künftigen Wohnungsbaus eine wichtige Rolle spielen.

Die räumlichen konkretisierten Ergebnisse dieses Prozesses können dann Ausgangspunkt für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein.

Die Verwaltung bereitet aktuell einen Auftakttermin mit Mitgliedern des Stadtrats vor, mit dem im Herbst 2021 der Diskurs zur künftigen Entwicklung der Gesamtstadt und zur Entwicklung der einzelnen Stadt- und Ortsteile eingeleitet werden soll.

## 7. AUSBLICK / LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE

Naturgemäß sind Aussagen über die längerfristige Entwicklung mit zunehmenden Unsicherheiten verbunden. Gleichwohl stellen die Prognosen, Annahmen und daraus abgeleiteten Zielsetzungen die Basis für die langfristig orientierte Stadtentwicklungsplanung dar. Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses werden die Herausforderungen der künftigen demographischen Entwicklung eine wichtige Rolle spielen.

Die vorliegenden Aussagen zur längerfristigen Bevölkerungsentwicklung streuen hinsichtlich der Zieljahre als auch der erwarteten Tendenzen:

- Die kleinräumige Bevölkerungsprognose der Abteilung Statistik geht für das Jahr 2035 davon aus, dass die Einwohnerzahl um ca. 3% von heute 114.111 auf 117.515 ansteigen wird, wobei bereits ab Mitte der 2020er Jahre keine nennenswerten Zuwächse mehr zu verzeichnen wären. Die Prognose orientiert sich stark an den bekannten Potenzialen für Wohnungsbau.
- In der sogenannten „langfristigen Perspektive“ der städtischen Bevölkerungsprognose wird bis 2035 ein Anstieg auf etwa 121.700 Einwohner prognostiziert. Diese geht im Gegensatz zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose davon aus, dass den aktuell bekannten Neubauprogrammen in Zukunft noch weitere folgen werden, über die zum gegebenen Zeitpunkt allerdings noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen.
- Ausgehend von der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts wird die Einwohnerzahl Erlangens bis 2039 um 2,3 % steigen, maßgeblicher Faktor sind dabei (wie in der Vergangenheit) die Zuzüge, die eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung deutlich überwiegen.
- Von den Tendenzen der vorherigen Betrachtungen abweichend geht die aktuelle Bundesraumordnungsprognose davon aus, dass die Erlanger Einwohnerzahl bis 2040 um 0,5 % zurückgehen wird. Ein langfristiger Rückgang der Einwohnerzahl ist nicht auszuschließen, da mit dem erwarteten bundesweiten Rückgang der Bevölkerungszahlen mittelbar auch das Potenzial für Zuzüge (zumindest aus dem Inland) reduziert wird.

Nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Stadt Erlangen mit ihren Arbeitsplatz- und Bildungsangeboten auch in Zukunft für Zuzüge attraktiv bleibt. Damit wird auch weiterhin das vorhandene Angebot an Wohnraum einen wesentlichen Einfluss auf die Einwohnerentwicklung haben.

Ein Ansatz, der den künftigen Wohnraumbedarf rein aus den Einwohnerprognosen ableitet, griffe demnach zu kurz. Zudem wären selbst dann weitere Faktoren der Nachfrage wie die Entwicklung der Haushaltszahlen (weitere Zunahme der Single-Haushalte?) und die Wohnflächenversorgung (steigende m<sup>2</sup>-Zahlen pro Einwohner?) zu beachten.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass das quantitative und qualitative Wohnungsangebot auch direkte Rückwirkungen auf die Miet- und Kaufpreise hat. Gleichzeitig sind die für Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Flächen endlich. Dies gilt sowohl für die Aktivierung von Innenbereichspotenzialen als auch für eine weitere Außenentwicklung.

Die unter Beteiligung der Stadtgesellschaft zu definierenden Ziele im Stadtentwicklungskonzept sowie ihre Umsetzung in der Bauleitplanung und mit weiteren Instrumenten haben daher erheblichen Einfluss darauf, wie sich Erlangen in Zukunft präsentiert.

Als gesichert kann dagegen gelten, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung weiter ansteigt. Es lag zum 31.12.2019 in Erlangen bei 41,4 Jahren und wird 2039 mit 43 Jahren erwartet. Erlangen wird dabei dennoch weiterhin eine im Vergleich „junge“ Stadt bleiben, deren Durchschnittsalter mehr als 2 Jahre unter den Werten für den Bezirk Mittelfranken und das Land Bayern liegt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2039

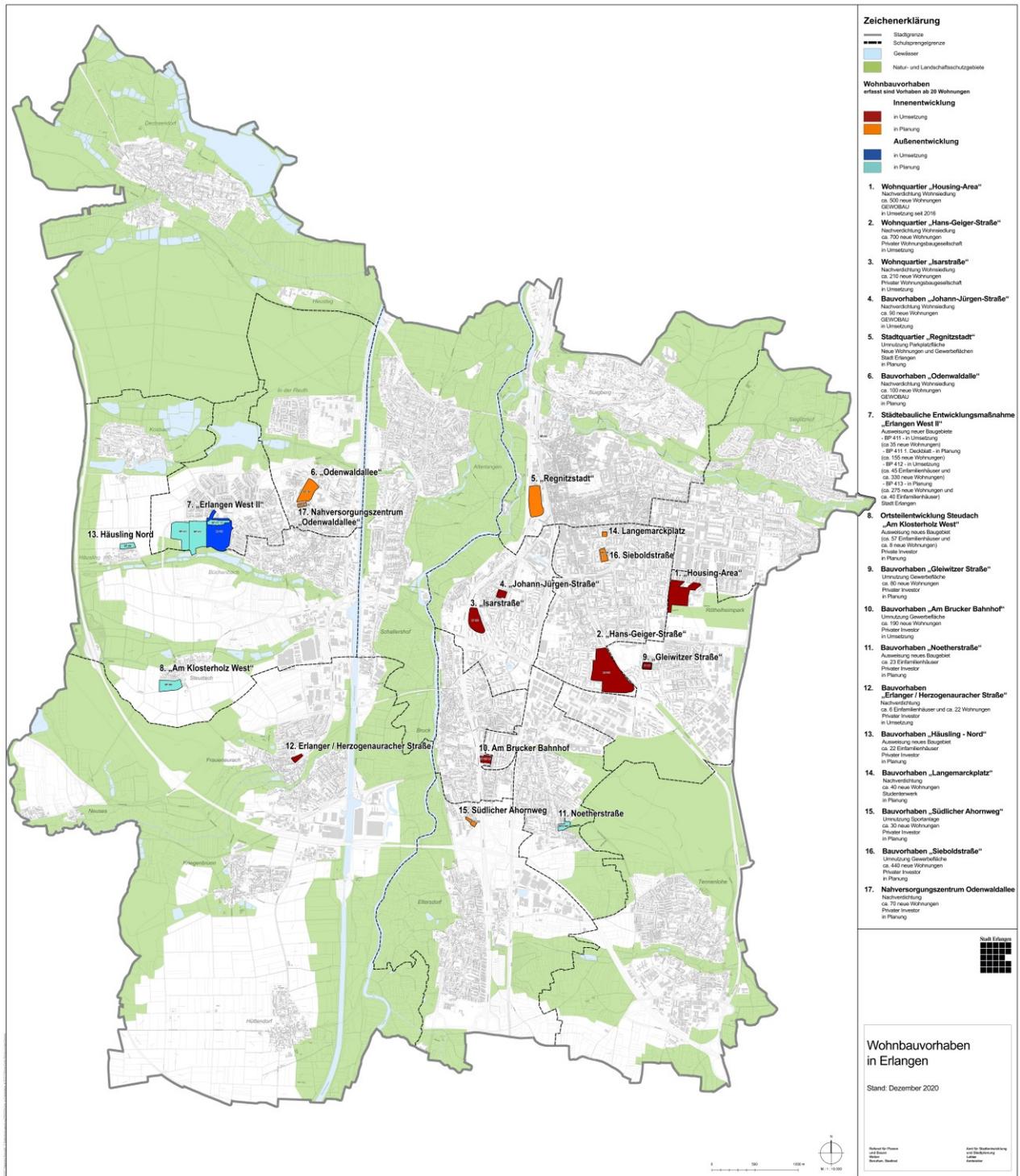
Der demographische Wandel macht sich dennoch verstärkt auch in Erlangen bemerkbar, in den nächsten 20 Jahren wird ein Anstieg der über 65-jährigen Bevölkerung um über 20% prognostiziert.<sup>3</sup> Einhergehend mit einer insgesamt steigenden Lebenserwartung wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen ansteigen. Auch im Freiraum und im öffentlichen Raum ermöglicht Barrierefreiheit die selbständige Mobilität für alle und trägt zur Schaffung eines senioren- und familiengerechten Wohnumfelds bei.

---

<sup>3</sup> BBSR (2021): Raumordnungsprognose 2040

## **ANLAGEN**

### Anlage 1: Größere Wohnbauvorhaben (ab 20 Wohneinheiten)



## Anlage 2: Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand (2019)

	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2019	Veränderung 2014-2019
Bevölkerung Hauptwohnsitz	108.191	114.200	+ 6.009 + 5,5 %
Wohnberechtigte (Haupt- und Nebenwohnsitz)	123.365	127.979	+ 4.614 + 3,7 %
Anzahl Haushalte (Hauptwohnsitz)	53.899	56.952	+ 3.053 + 5,6 %
Wohnungsbestand	62.258	64.778	+ 2.520 + 4,0 %

### Haushaltstypen

Anteil Haushaltstypen (Bevölkerung Hauptwohnsitz)	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2019	Tendenz
Einpersonenhaushalte	48,0 %	49,0 %	zunehmend
Paarhaushalte ohne Kind	28,1 %	27,6 %	gleichbleibend
Familienhaushalte	18,9 %	18,5 %	abnehmend
davon Paarhaushalte mit Kind	15,1 %	15,1 %	gleichbleibend
davon Alleinerziehende mit Kind	3,8 %	3,4 %	sinkend
Sonst. Mehrpersonenhaushalte	4,8 %	4,8 %	gleichbleibend

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Wohnungen

	2019	jährlicher ø 2010 - 2019
Baugenehmigungen	565 Whg.	707 Whg.
Baufertigstellungen	792 Whg.	585 Whg.

### Wohnflächenversorgung Gesamtstadt

	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2019	Tendenz
Wohnfläche je Einwohner	40,2 m <sup>2</sup> / EW	40,8 m <sup>2</sup> / EW	zunehmend

### Belegungsdichte Gesamtstadt

	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2019	Tendenz
Einwohner je Wohnung	1,9 EW / Whg.	1,9 EW / Whg.	gleichbleibend

### Belegungsdichte bei Neubauwohnungen

Belegungsdichte	2014	2019
Neubauwohnung EFH	3,2 EW / Whg.	3,3 EW / Whg.
Neubauwohnung GWB	1,4 EW / Whg.	1,2 EW / Whg.

Datenquelle: Abteilung Statistik (30-S)

EW (Einwohner), Whg. (Wohnung), GWB (Geschosswohnungsbau), EFH (Einfamilienhäuser)

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

Anlage 3: Potential zusätzlicher Wohnungen (Stand 31.12.2020)

