

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/014/2020

Studie zur Aktivierung mindergenutzter Flächen (Parkplätze und gewerbliche Flachbauten) im Stadtgebiet; Weiteres Vorgehen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	08.12.2020	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	08.12.2020	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

II/WA, 23, 31, 63, 773

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Parkflächen für Wohnungs- und Gewerbebau nutzen; Fraktionsantrag der SPD Nr. 082/2016	UVPB	21.03.2017	Ö	Empfehlung	Einstimmig angenommen
Parkflächen für Wohnungs- und Gewerbebau nutzen; Fraktionsantrag der SPD Nr. 082/2016	UVPA	21.03.2017	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Mehr Wohnungen über Gewerbebauten; Fraktionsantrag Nr. 161/2017 der SPD und der GL	UVPB	23.01.2018	Ö	Empfehlung	Einstimmig angenommen
Mehr Wohnungen über Gewerbebauten; Fraktionsantrag Nr. 161/2017 der SPD und der GL	UVPA	23.01.2018	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen
Studie zur Aktivierung mindergenutzter Flächen (Parkplätze und gewerbliche Flachbauten) im Stadtgebiet; Vorstellung der Ermittlung der Potenzialflächen	UVPB	10.12.2019	Ö	Empfehlung	Einstimmig angenommen
Studie zur Aktivierung mindergenutzter Flächen (Parkplätze und gewerbliche Flachbauten) im Stadtgebiet; Vorstellung der Ermittlung der Potenzialflächen	UVPA	10.12.2019	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

I. Antrag

Die Abschlussdokumentation der Studie „Aktivierung mindergenutzter Flächen“ sowie der Bericht der Verwaltung zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kommunikationsstrategie weiter auszuarbeiten und umzusetzen sowie bei Bedarf die notwendigen finanziellen und personellen Mittel im Jahre 2021 für 2022 anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Hintergrund

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien rangiert auf anhaltend hohem Niveau. In den vergangenen Jahren hat Erlangen bereits stark auf Maßnahmen der Innenentwicklung gesetzt. Im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen werden Flächen intensiver genutzt. Damit kann bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum oder neuen Gewerbeflächen der Flächenverbrauch reduziert und die bestehende Infrastruktur genutzt werden.

Viele Projekte der Innenentwicklung, wie die Entwicklung des Röthelheimparks, der Bau des Siemens Campus oder das Gossen-Quartier wurden bereits umgesetzt oder sind in der Realisierung. Weitere große Entwicklungsprojekte sind mit den Wettbewerben zum Großparkplatz, zur Hilpertstraße und Rathenau-Süd auf den Weg gebracht worden.

Jedoch sind die mit dem klassischen Instrumentarium (Baulückenschließung, Wiedernutzung von Brachflächen, Weiterentwicklung von Wohnsiedlungen) noch neu aktivierbaren Potenziale inzwischen begrenzt. Zudem sind in einigen Bereichen Zielkonflikte hinsichtlich ökologischer und stadtklimatischer Funktionen sowie Freiraumnutzungen für die Naherholung erkennbar.

Daher sollten zusätzlich neue Ansätze zur Nachverdichtung geprüft werden. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Konzept zur Nachverdichtung auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und über gewerblichen Flachbauten zu erarbeiten. Hierfür wurde mit Beschluss vom 25.09.2018 das Büro arc.grün mit der Erstellung einer Studie zu diesen potenziell mindergenutzten Flächen beauftragt. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr / Regierung von Mittelfranken förderte diese Studie im Rahmen eines Programms zur Erhebung der Innenentwicklungspotenziale.

Das Büro arc.grün präsentierte in der Sitzung des UVPA am 10.12.2019 das Ergebnis der systematischen stadtweiten Bestandsanalyse und Potenzialermittlung von Parkplätzen und eingeschossigen Gewerbebauten. Zudem wurden Handlungsszenarien für ausgewählte Beispielflächen präsentiert und allgemeine Erkenntnisse aus der Analyse abgeleitet.

Zwischenzeitlich liegt der Endbericht der Studie vor (siehe Anlage 1). Lediglich der im Projekt enthaltene „Arbeitsschritt Öffentlichkeitsarbeit“ konnte aufgrund der Covid19-Pandemie noch nicht durchgeführt werden. Entsprechende Mittel aus dem Förderprogramm sollen in Absprache mit der Regierung von Mittelfranken im Jahr 2021 eingesetzt werden.

Ebenso wurde die in der Sitzung am 10.12.2019 beschlossene Beantragung von personellen und finanziellen Mitteln für das Jahr 2021 auf das Jahr 2022 verschoben.

Wesentliche Ergebnisse der Studie

- Im Rahmen der Studie wurden insgesamt 745 mindergenutzte Flächen in Erlangen identifiziert. Hiervon befindet sich der überwiegende Teil in privatem Besitz. Der Anteil städtischer Flächen mit direktem Handlungszugriff ist vergleichsweise gering.
- Aufgrund der Heterogenität der Flächen ist eine durchgängige Handlungsempfehlung nicht möglich. Zur Ausschöpfung der Potenziale ist eine Einzelfallbetrachtung der Flächen, ihrer Restriktionen und Potenziale sowie der daraus resultierenden Handlungsansätze notwendig.
- Aufgrund statischer Restriktionen kann im Bereich der eingeschossigen Gewerbebauten eine Nachverdichtung in der Regel nur durch Abbruch und Neubau erfolgen.
- Die in Gewerbegebieten liegenden Potenziale eignen sich für eine Nachverdichtung der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Eine Wohnnutzung scheidet im Regelfall aus.
- 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.
- Im Rahmen 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.
- Insgesamt darf Nachverdichtung nicht zu einer Reduzierung der klimawirksamen Grünflächen und einer Verringerung der Freiraumqualität führen.
- Für die weitere Betrachtung der Flächen können unter anderem folgende Kriterien Berücksichtigung finden:
 - Lage im Stadtgebiet (auch Bevölkerungs- und Mietpreisentwicklung im Quartier)
 - Derzeitige Nutzung → Umnutzungseignung, Veränderungspotenzial
 - Eigentumsverhältnisse
 - Flächengröße
 - Planungs- und Baurecht
 - Nachverdichtungspotenzial (Ausschöpfung GRZ, GFZ)
 - Erschließung und Anbindung an den ÖPNV, das Radwegenetz und den MIV
 - Infrastrukturausstattung: Nahversorgung, soziale Einrichtungen
 - Naherholungsmöglichkeiten
 - Restriktionen: Schutzgebiete, Immissionen, Topographie, Altlasten, Klimafunktionen, Hochwasserschutz etc.
 - Stadtbildprägende Bausubstanz, Denkmalschutz
 - Nachbarbebauung, Homogenität der Siedlungsstruktur
 - Bei eingeschossigen Gebäuden: Baulicher Zustand
- Zur Ausschöpfung der Nachverdichtungspotenziale müssen verschiedene Akteursgruppen aktiviert werden. Hierbei reicht die Spannbreite von einer Informationskampagne über eine gezielte und proaktive Ansprache der privaten Eigentümer durch die Stadt Erlangen bis hin zu einer aktiven und individuellen Beratung und Begleitung einzelner Bauherrn bis in die Baugenehmigungsverfahren. Um eine möglichst hohe Aktivierungsquote zu erreichen, ist eine Anlaufstelle im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erforderlich (Innenentwicklungsmanager).

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Zur Schaffung von zusätzlichem Raum für Wohnen und Arbeiten sollen die Nachverdichtungspotenziale aktiviert werden. Hierzu ist es, aufbauend auf die Ergebnisse der Studie erforderlich, die identifizierten Potenziale hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit weiter zu qualifizieren und Flächen auszuschließen, auf denen eine stärkere Ausnutzung aufgrund vorhandener Restriktionen, wie z.B. freizuhaltende Bauverbotszonen entlang von Autobahnen, nicht möglich oder sinnvoll ist.

Anschließend gilt es die Eigentümer und Nutzer der jeweiligen Grundstücke zu erreichen, um bei Interesse gemeinsam mit ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden die Flächen, auf denen eine bessere Ausnutzung theoretisch möglich wäre, mit Hilfe einer GIS-gestützten automatisierten Abfrage identifiziert und in der Folge einzelne Flächen exemplarisch herausgegriffen. Eine weitere Qualifizierung aller Flächen ist noch nicht erfolgt. Das bedeutet in der Konsequenz, dass nicht auf allen der identifizierten Flächen eine Nachverdichtung auch tatsächlich sinnvoll bzw. realisierbar ist.

Um bei den Eigentümern der Flächen keine unrealistischen Erwartungen zu erzeugen, ist es notwendig dieses theoretische Nachverdichtungspotenzial genauer zu untersuchen. Hierfür werden in der Planungsverwaltung vorliegende Daten aus dem Bau- und Planungsbereich herangezogen. Im Ergebnis werden dadurch die Flächen gefiltert, die sich für eine intensivere Ausnutzung eignen.

Da sich ein Großteil der Potenzialflächen in Privateigentum befindet, auf die die Stadt Erlangen keinen Zugriff hat, ist es auf die vertiefende Flächenanalyse aufbauend notwendig, ein Kommunikationskonzept zu erarbeiten, um die Eigentümer und Nutzer der Flächen anzusprechen.

Hierzu wird ein abgestuftes Verfahren vorgeschlagen, das je nach Resonanz angepasst werden kann.

Im ersten Schritt sollen alle Eigentümer der identifizierten Flächen direkt angeschrieben werden (Anlage 2), 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. Parallel hierzu sollen das IHK- Gremium Erlangen und die Kreishandwerkerschaft Erlangen über die Ergebnisse der Studie und das Anschreiben der Eigentümer informiert werden, um so eine breite Streuung des Themas bei Eigentümern und Nutzern von Gewerbeflächen zu erreichen.

Begleitend ist die Erstellung eines Faltblatts geplant, das erste Informationen zu Möglichkeiten der Nachverdichtung enthält (Anlage 3).

Je nach Rückmeldung der Eigentümer können im Anschluss daran verschiedene Wege der Öffentlichkeitsarbeit besprochen werden. Neben bilateralen Gesprächen mit Interessierten ist die Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung vorgesehen.

Die erste Ansprache der Eigentümer kann mit dem derzeitigen Personal erfolgen. Je nach Resonanz kann es im Anschluss erforderlich sein, eine entsprechende Stelle zur Priorisierung der Flächen und/oder Begleitung der Bauwilligen bzw. zur proaktiven Ansprache der Flächeneigentümer zu schaffen („Innenentwicklungsmanager“).

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv**
- ja, negativ**
- nein*

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja**
- nein**

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	10.800 €	bei Sachkonto: 543192 / 527141
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	1.988,42 €	bei Sachkonto:414101
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden im Budget auf Kst/KTr/Sk 611090 / 51100010 / 543192 u. 527141
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Anlage 1: Konzeptstudie Innenentwicklung 2.0- „Aktivierung von mindergenutzten Flächen“
Anlage 2: Anschreiben an Eigentümer
Anlage 3: Entwurf des Faltblattes

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang