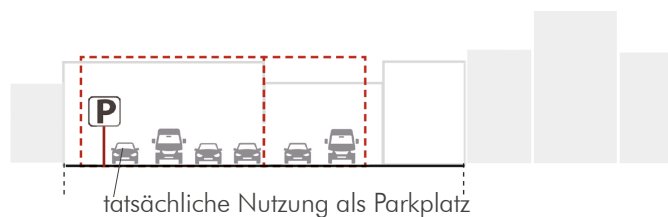
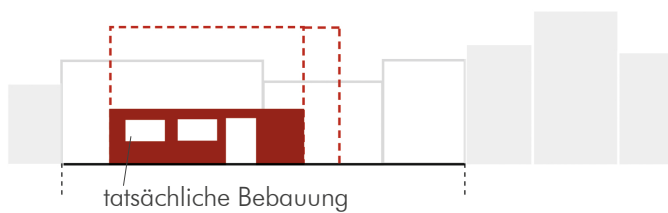


## Innenentwicklung 2.0 – Was ist gemeint?

In Erlangen sind die klassischen Instrumente der Innenentwicklung, wie die Revitalisierung von Brachflächen, weitgehend ausgeschöpft. Daher wurden im Rahmen des Förderprogramms des Freistaats Bayern „Erhebung der Innenentwicklungspotenziale“ innerstädtische Flächen in den Blick genommen, die aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung Potenzial für eine höhere Ausnutzung aufweisen. Dazu zählen insbesondere ebenerdige Stellplatzanlagen und/oder eingeschossige Gewerbebauten.

Zur Weiterentwicklung dieser Potenzialflächen gibt es verschiedene Möglichkeiten, die wir Ihnen gerne im Folgenden vorstellen.



----- zulässige Ausnutzung nach Fläche + Geschossigkeit

## Innenentwicklung 2.0 – Weshalb?

### Vorteile für Sie als Eigentümer

- Bessere, auch wirtschaftlichere, Ausnutzung Ihres Grundstücks

### Vorteile für Sie als Grundstücksnutzer

- Umsetzung möglicher Erweiterungsabsichten am etablierten Standort

### Vorteile für alle und für die Umwelt

- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum- und Gewerbeflächen
- kein weiterer Flächenverbrauch
- bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur



### Ihre Ansprechpartner

Stadt Erlangen, Referat für Planen und Bauen  
 Amt für Stadtplanung und Mobilität  
[innenentwicklung@stadt.erlangen.de](mailto:innenentwicklung@stadt.erlangen.de)

### Weitergehende Informationen

[www.erlangen.de](http://www.erlangen.de)

### Verfasser der Studie

[arc.grün](http://arc.grün) | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

### Bildnachweise Titelseite

Christoph Seeberger, Zukunft Mobilität, [arc.grün](http://arc.grün)

gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

### Fördergeber

Bayerisches Staatsministerium für  
 Wohnen, Bau und Verkehr



# Innenentwicklung 2.0

## Ihre Flächen haben Potenzial



Erlangen ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Das führt zu einer hohen Nachfrage nach Flächen für Wohnen und Arbeiten. Der Markt hierfür ist schon seit langem begrenzt.

Als Stadt unternehmen wir daher bereits seit vielen Jahren erhebliche Anstrengungen, um vor allem neuen Wohnraum zu schaffen. Da wir weiterhin auf das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung setzen, haben wir eine Studie in Auftrag gegeben, die zusätzliche Potenziale für Wohnen und Arbeiten geprüft hat. Die Studie hat gezeigt, dass wir in Erlangen viele (noch) unentdeckte Innenentwicklungspotenziale haben, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung aktiviert werden können.

Das können wir nur gemeinsam mit Ihnen schaffen. Wenn Sie Eigentümer oder Nutzer von Flächen sind, die Sie für besser und intensiver nutzbar halten, sprechen Sie uns an.

Gemeinsam mit Ihnen prüfen wir die Entwicklungsmöglichkeiten!

*Florian Janik*

Dr. Florian Janik  
Oberbürgermeister  
der Stadt Erlangen

*Josef Weber*

Josef Weber  
Referent für  
Planen und Bauen



## ■ Aufstocken und Überbauen von niedrigen Gewerbebauten

Gewerbebauten wurden und werden häufig eingeschossig gebaut. Mittlerweile gibt es aber gute Beispiele dafür, wie mehrgeschossige Bauten nicht nur bei einer Büronutzung, sondern z. B. auch im Handwerk oder produzierenden Gewerbe funktionieren können. Betriebliche Abläufe bleiben gewährleistet und können sogar davon profitieren.



## ■ Abriss und Ersatzneubau

In vielen Fällen sind eingeschossige Gebäude statisch nicht auf eine nachträgliche Aufstockung ausgelegt. Statt der aufwändigen Ertüchtigung kann der Abbruch und ein anschließender Neubau die wirtschaftlichere Lösung sein. Neben höherer Dichte und besserer Ausnutzung der Grundstücksfläche können oft auch weitere Vorteile (z. B. Anpassung an neue Anforderungen, Energiestandards) realisiert werden.



## ■ Neubau auf Parkplätzen

Im Stadtgebiet Erlangen gibt es eine Vielzahl von ebenerdigen Parkplatzflächen. Aufgrund ihrer Lage bieten sie sich im besonderen Maße für eine Bebauung oder auch Überbauung unter Beibehaltung der Stellplätze an. Bei der Neukonzeption von Flächen und einer möglichen Anpassung der Nutzung werden erforderliche Stellplätze berücksichtigt. Neben Großprojekten, wie der Planung auf dem Großparkplatz eignen sich hierfür auch schon Stellplatzanlagen ab ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche.