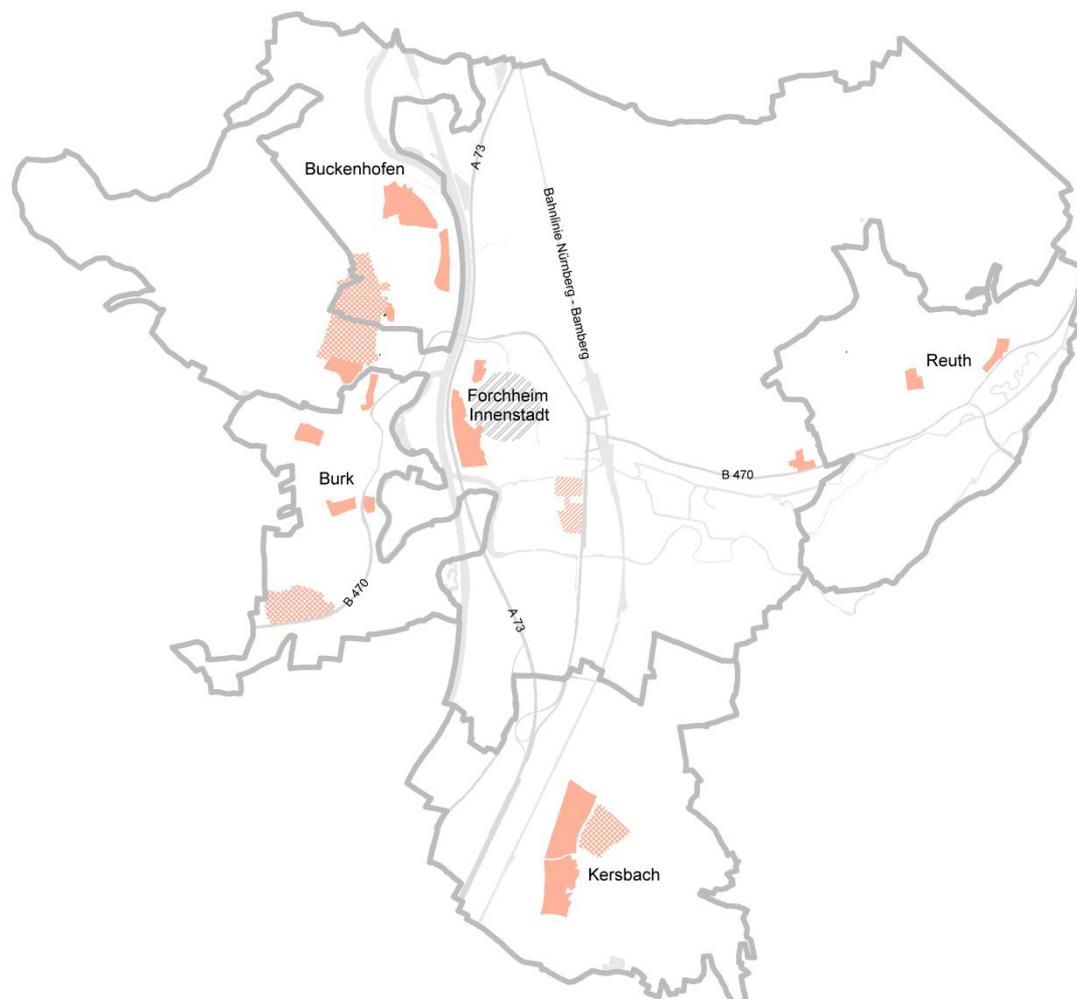


Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Forchheim

# Fachplan Wohnen



Bearbeitung:

**Büro für Städtebau und Bauleitplanung**

96047 Bamberg, Hainstraße 12  
Tel. 0951-59393 Fax 0951-59593  
www.staedtebau-bauleitplanung.de  
info@staedtebau-bauleitplanung.de

Leonhard Valier, Dipl. Ing. Raumplanung  
Nadja Christmann, M.A. Geographie

**Büro PLANWERK**

Stadtentwicklung Stadtmarketing Verkehr  
90491 Nürnberg, Äußere Sulzbacher Straße 29  
T. 0911-650828-0  
F. 0911-650828\_10  
www.planwerk.de

Claus Sperr, Dipl.-Geogr. & Stadtplaner  
Lisa Lorenz, Dipl. Kulturwissenschaftlerin

Im Auftrag der Stadt Forchheim

Stadtbauamt Forchheim  
Leitung: Gerhard Zedler  
Stadt- und Verkehrsplanung  
Leitung: René Franz  
Mitarbeit: Susanne Malik, Gerhard Bauer, Rotraud Krüger

Soweit nicht anders als Quelle verzeichnet, wurden alle Fotografien, Abbildungen und Pläne durch die oben genannten Büros erstellt.

Gefördert mit den Mitteln der  
Städtebauförderung „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“, über die Regierung von Oberfranken



Bayern.  
Die Zukunft.

Bamberg / Nürnberg, den 13. Juli 2016



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung und Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsmarktanalyse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Baulalter der Wohnungen und Bautätigkeit .....	7
2.2	Struktur des Wohnungsmarktes der Stadt Forchheim .....	10
2.3	Haushaltsgrößen.....	13
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsstrukturanalyse und gesamtstädtische Bevölkerungsprognose .....</b>	<b>15</b>
3.1	Bevölkerungsstrukturanalyse.....	15
3.1.1	Gesamtstadt Forchheim .....	15
3.1.2	Bevölkerungsstruktur der einzelnen Stadtteile .....	16
3.2	Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 .....	18
3.2.1	V0 – Nullprognose .....	19
3.2.2	V1 – Trendprognose .....	20
3.2.3	V35 – Zielprognose 35.000 Einwohner .....	21
3.3	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt .....	22
<b>4</b>	<b>Expertenbefragung Wohnungsmarktanalyse .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs.....</b>	<b>26</b>
5.1	Trends und aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten - mit Blick auf die Stadt Forchheim.....	26
5.2	Bedarfsberechnungen für Wohnbauflächen in der Stadt Forchheim.....	29
5.3	Wohnbaulandbedarf vor dem Hintergrund verfügbarer und aktivierbarer Baulücken.....	29
5.4	Gesamtbedarf unter Berücksichtigung der Dichtewerte .....	32
<b>6</b>	<b>Flächenpotenziale Wohnen .....</b>	<b>33</b>
6.1	Kurze Darstellung der Flächen.....	33
6.2	Bewertung der Flächenpotenziale.....	43
6.3	Bewertung der Flächenpotenziale durch den Forchheimer Beirat für Umweltfragen und Naturschutz .....	45
6.4	Die "Forchheimer Mischung" / Dichtewerte in den Baugebieten.....	47
6.5	Grobe Abschätzung der Planungsauswirkungen .....	48
6.5.1	Ausgleichsflächenbedarf.....	48
6.5.2	Soziale Infrastruktur .....	51
6.5.3	Kosten Erschließungsanlagen .....	52
<b>7</b>	<b>Schlussfolgerungen und Empfehlungen .....</b>	<b>54</b>
7.1	Forchheimer Grundsätze der Bauleitplanung .....	54
7.2	Das Baulandmodell und das Wohnraummodell der Stadt Forchheim .....	55
7.3	Empfehlungen .....	55





# Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Fachplan Wohnen Übersichtslageplan .....	6
Abbildung 2: Baualter des Wohnungsbestandes .....	7
Abbildung 3: Baufertigstellungen – Wohnungen in Forchheim, 1990 bis 2014.....	8
Abbildung 4: Bautätigkeit im bayernweiten Vergleich: Baufertigstellungen 2014 je 1.000 Einwohner ....	9
Abbildung 5: Anteil Gebäude nach Gebäudegröße .....	10
Abbildung 6: Anteil Wohnungen nach Gebäudegröße .....	11
Abbildung 7: Gebäude mit Wohnraum nach Zahl der Wohnungen.....	12
Abbildung 8: Größe der Haushalte in der Stadt Forchheim .....	13
Abbildung 9: Haushalte in der Stadt Forchheim nach Größe der Wohnungsfläche .....	14
Abbildung 10: Jährliche Bevölkerungsveränderung 1990 bis 2014.....	15
Abbildung 11: Anteil der unter 18-Jährigen in den Stadtteilen.....	16
Abbildung 12: Anteil der über 65-Jährigen in den Stadtteilen.....	17
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung 1956 – 2030, Variante 0.....	19
Abbildung 14: Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 0.....	19
Abbildung 15: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030, Variante 0 .....	19
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 1956 - 2030, Variante 1 .....	20
Abbildung 17: Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 1.....	20
Abbildung 18: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030, Variante 1 .....	20
Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2030, Variante 35 .....	21
Abbildung 20: Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 35.....	21
Abbildung 21: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030, Variante 35 .....	21
Abbildung 22: Haushaltsgößen in der Stadt Forchheim .....	22
Abbildung 23: Wohnflächenverbrauch und Haushaltsgößen 1990 - 2030.....	23
Abbildung 24: Beispiel für attraktiven und maßvollen Geschosswohnungsbau (Stadt Eichstätt, Spitalstadt).....	27
Abbildung 25: Beispiel für attraktiven und maßvollen Geschosswohnungsbau (Stadt Eichstätt, Spitalstadt).....	28
Abbildung 26: Die vorhandenen Flächenpotenziale in der Stadt Forchheim.....	33
Abbildung 27: Flächenbewertung von potenziellen Wohnbaugebieten .....	44





## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (prozentual) .....	8
Tabelle 2: Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (absolut) .....	8
Tabelle 3: Wohngebäude nach Größe .....	11
Tabelle 4: Wohnungen nach Größe der Wohngebäude .....	11
Tabelle 5: Baulandverbrauch nach Szenarien .....	29
Tabelle 6: Verteilung der klassischen Baulücken in 2010 .....	30
Tabelle 7: Verteilung der klassischen Baulücken in 2015 .....	30
Tabelle 8: Prozentuale Veränderung der klassischen Baulücken zwischen 2010 – 2015 .....	30
Tabelle 9: Prozentuale Verteilung der klassischen Baulücken auf die einzelnen Gemarkungen .....	30
Tabelle 10: Übersicht über die Sanierungsgebiete und dort realisierte Wohneinheiten .....	31
Tabelle 11: Baulandverbrauch nach Szenarien, mit Berücksichtigung der Baulückenaktivierung .....	32
Tabelle 12: Siedlungsformen .....	48
Tabelle 13: Siedlungsformen, Hausbauweise, Zahl der Wohneinheiten der Baugebiete .....	49
Tabelle 14: Ausgleichsflächenbedarfe je Wohnbaufläche .....	50
Tabelle 15: Grobe Kostenschätzung für Erschließungskosten .....	53





## 1 Einführung und Anlass der Planung

Die Stadt Forchheim hat den unterzeichnenden Büros – Büro für Städtebau und Bauleitplanung aus Bamberg und Büro PLANWERK aus Nürnberg – im August 2015 den Auftrag erteilt, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Forchheim fortzuschreiben. In diesem inhaltlichen Rahmen wurde zur Konkretisierung der Aufgabenstellung den beiden Büros am 30.11.2015 der vertiefende Auftrag erteilt, einen "Fachplan Wohnen" (im Folgenden FPW) zu erstellen.

Der FPW ist zugleich Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Forchheim – wirksam seit dem 07.07.2003 – für den Bereich / das Handlungsfeld Wohnen.

Der FPW soll folgende Aufgabenstellung bearbeiten:

- Die aufgeführten und vorgeschlagenen Wohnbauflächen sollen untersucht und eine Realisierungseinschätzung soll abgegeben werden.
- Der Bedarf an Wohnbauland ist unter Berücksichtigung des Baulückenkatasters zu ermitteln und darzustellen.
- Den Flächen sollen, bezogen auf die Ergebnisse der noch zu erstellenden Wohnraumanalyse, sinnvolle Wohnformen bzw. Dichtewerte zugewiesen werden.
- Die Auswirkungen der Planungen (Verkehrsanbindung, Soziale Infrastruktur, Naturschutz, etc.) sollen kurz beschrieben werden.
- Geschätzte Kosten für eine Entwicklung sollen benannt werden.

Grundlage der Bearbeitung und Untersuchung ist ein Übersichtslageplan der Stadt Forchheim – "Darstellung aller umgesetzten / relevanten / potenziellen / möglichen Flächen mit Entwicklungsziel Wohnen" – mit Datum 10 / 2015. Dieser Plan ist auf der folgenden Seite abgedruckt und wurde mit seinen Flächendarstellungen im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim im März 2016 nochmals bestätigt.

Die dort gewählte Systematik der Nummerierung wird unverändert für die gesamte Untersuchung bzw. den FPW beibehalten, da diese Firmierung in der Verwaltung und den politischen Gremien bereits bekannt ist. Wie der Darstellung zu entnehmen ist, sind einige der Flächen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, andere noch nicht. Dennoch sind alle Flächen in den Untersuchungsauftrag einbezogen und werden auch bewertet.

Der Bericht ist wie folgt aufgebaut: Ausgehend von einer Wohnungsmarktanalyse wird eine Analyse der Bevölkerungsstruktur vorgenommen und eine gesamtstädtische Bevölkerungsprognose bildet die Grundlage für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes unter Berücksichtigung verfügbarer und aktivierbarer Baulücken im Stadtgebiet von Forchheim. Die Ergebnisse einer durchgeführten Expertenbefragung untermauern die Aussagen zum Bedarf. Anschließend werden die von der Stadt Forchheim mitgeteilten Flächenpotenziale für Wohnnutzung – auf Basis bestehender und künftiger Darstellungen im Flächennutzungsplan – unter Berücksichtigung relevanter Handlungsfelder einer Bewertung unterzogen. Mögliche Auswirkungen der Planungen auf die örtliche Infrastruktur und auf die erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden anschließend kurz skizziert. Eine grobe Kostenschätzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen schließt die Bewertungen ab. Schlussfolgerungen und Empfehlungen werden dann zu Prioritäten und künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgesprochen. Abschließende Empfehlungen sind dann im letzten Kapitel des Untersuchungsberichtes dargestellt.





**Legende:**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span>	<b>bereits seit 2011 umgesetzte Baugelände (Σ = 5,5 ha, 131 WE)</b>
1	Burk, Dorfacker (ca. 1,2 ha) ca. 18 WE
4	Burk, Eiselsberg 2 (ca. 2,0 ha) ca. 16 WE
9	Forchheim, Hültenbad/Gärtnerei (ca. 1,7 ha) ca. 61 WE
10a	Forchheim, Hornschuchpark (ca. 0,6 ha) ca. 16 WE
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #00FFFF; border: 1px solid black;"></span>	<b>in Umsetzung (Σ = 9,2 ha, 215 WE)</b>
6a	Buckenholen, Tranklein (ca. 6,4 ha) ca. 128 WE
10b	Forchheim, Hornschuchpark (GWS) (ca. 0,6 ha) ca. 60 WE
11	Reuth, Oberer Schulweg/ Ruhstraße (ca. 2,2 ha) ca. 27 WE
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span>	<b>bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellt (Σ = 42,3 ha, 713 WE)</b>
3	Burk, Hasenacker/Schliedenbach 2 (ca. 3,1 ha) ca. 60 WE
6b	Buckenholen, Weichselgarten (ca. 4,8 ha) ca. 95 WE
10c	Forchheim, Hornschuchpark (ca. 0,8 ha) ca. 60 WE
12	Kersbach, Stampfacker (ca. 14,7 ha) ca. 210 WE
13	Kersbach, Pönlacker (ca. 12 ha) ca. 175 WE
16	Pater-Rupert-Mayer-Str. (ca. 4,5 ha) ca. 100 WE
17	Reuth, Auerberg (ca. 2,4 ha) ca. 13 WE
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black;"></span>	<b>neue Flächen, nur FNP-Anpassung notwendig (Σ = 7,8 ha, 600 WE)</b>
14a	Forchheim, Jahn Nord (ca. 3,4 ha) ca. 250 WE
14b	Forchheim, Jahn Süd (ca. 4,4 ha) ca. 350 WE
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span>	<b>bekannte Wohnbauflächen nicht im FNP eingetragen (Σ = 18,4 ha, 37 WE)</b>
2	Burk, Linsengraben (ca. 2,5 ha) ca. 25 WE
5	Buckenholen, Am Wasserstall (ca. 0,9 ha) ca. 12 WE
7	Forchheim, Weingartsteig (ca. 4,4 ha)
8	Forchheim, Löschwiesen (ca. 10,6 ha)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span>	<b>mögliche zu diskutierende neu Wohnbauflächen, nicht im FNP eingetragen (Σ = 57,7 ha)</b>
15	Kersbach, Schleifwegacker (ca. 10,7 ha)
18	Buckenholen, Bereich nördl. Weingartsteig (ca. 34 ha)
19	Burk, Bereich "Beim Heiligen Graben" und "Bei der Schönen Märlar" (ca. 13 ha)

Stadt Forchheim

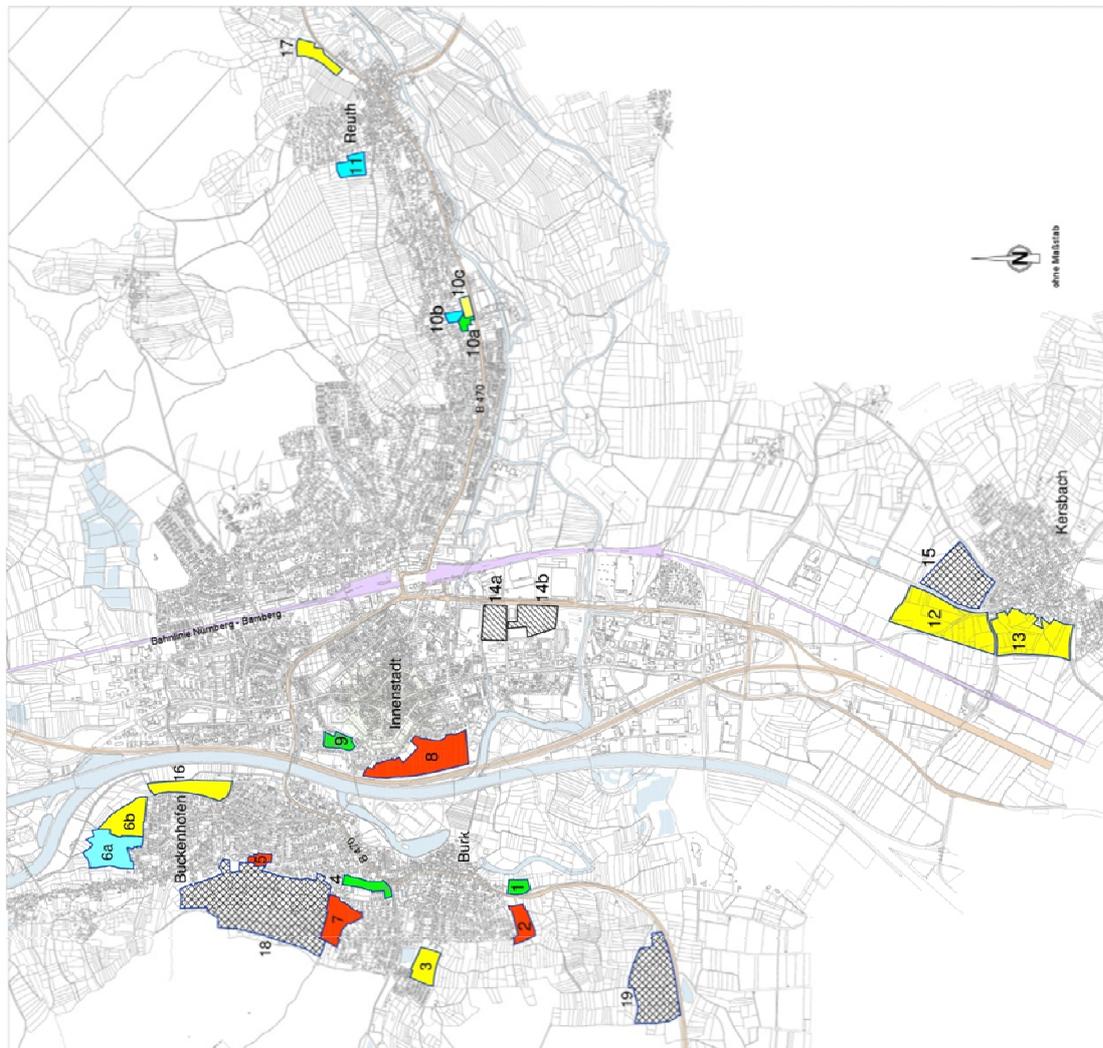
## Fachplan -WOHNEN-

Übersichtslageplan

Darstellung aller umgesetzten / relevanten / potentiellen / möglichen Flächen mit dem Entwicklungsziel WOHNEN

Sachbearbeiter: Franz, Bauer

B:\Re\6\Planung\Baugeländepläne (BP)\13 Baugelände\Fachplan Wohnen 2.dwg



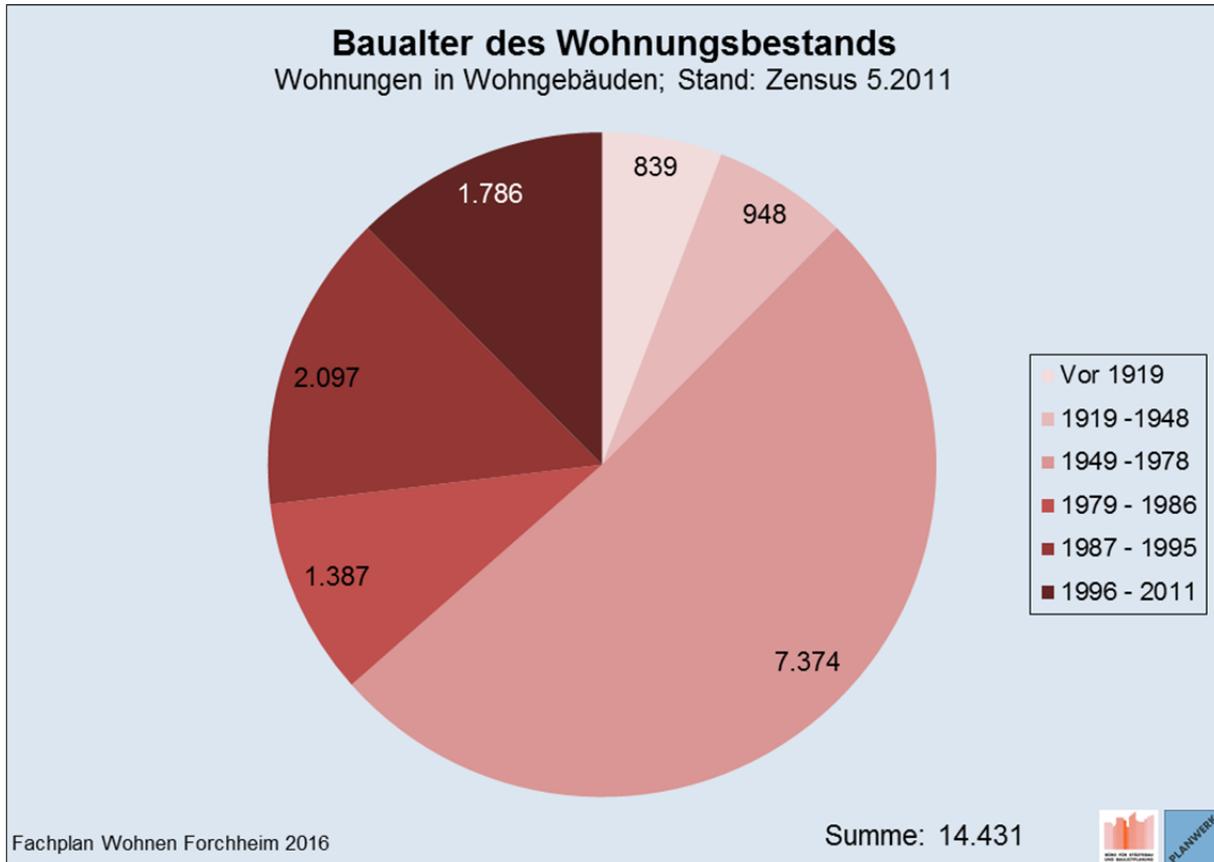
Stadtbaumeister Forchheim, 10/2015  
Bauer

Abbildung 1: Fachplan Wohnen Übersichtslageplan



## 2 Wohnungsmarktanalyse

### 2.1 Baualter der Wohnungen und Bautätigkeit



**Abbildung 2: Baualter des Wohnungsbestandes**

Vor Beginn der Untersuchung und Bearbeitung war es zunächst nötig, die räumliche Ausgangsbasis der vorliegenden Zahlen aus der kommunalen Statistik an die kleinräumige amtliche Gliederung anzupassen, die den Forchheimer Stadtteilen bzw. sinnvollen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen entspricht (siehe: z.B. Abb. 7). Dieser Abgleich zwischen Zahlenbasis und kleinräumiger Einheit kann künftig bei allen Fragen der Stadtentwicklung verwendet werden.

In der Stadt Forchheim gibt es zum Stand Mai 2011 (Zensus) 7.207 Gebäude mit Wohnnutzung mit insgesamt 15.063 Wohnungen. Davon sind 6.858 Gebäude (95 %) Wohngebäude mit insgesamt 14.431 Wohnungen. Rd. die Hälfte der Wohnungen wurde in den Jahren zwischen 1948 und 1978 erstellt.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den Jahren nach "der Wende" besonders hoch, flachte dann aber Ende der 1990er Jahre deutlich ab. Ein Anstieg ist wieder ab 2011 sichtbar.

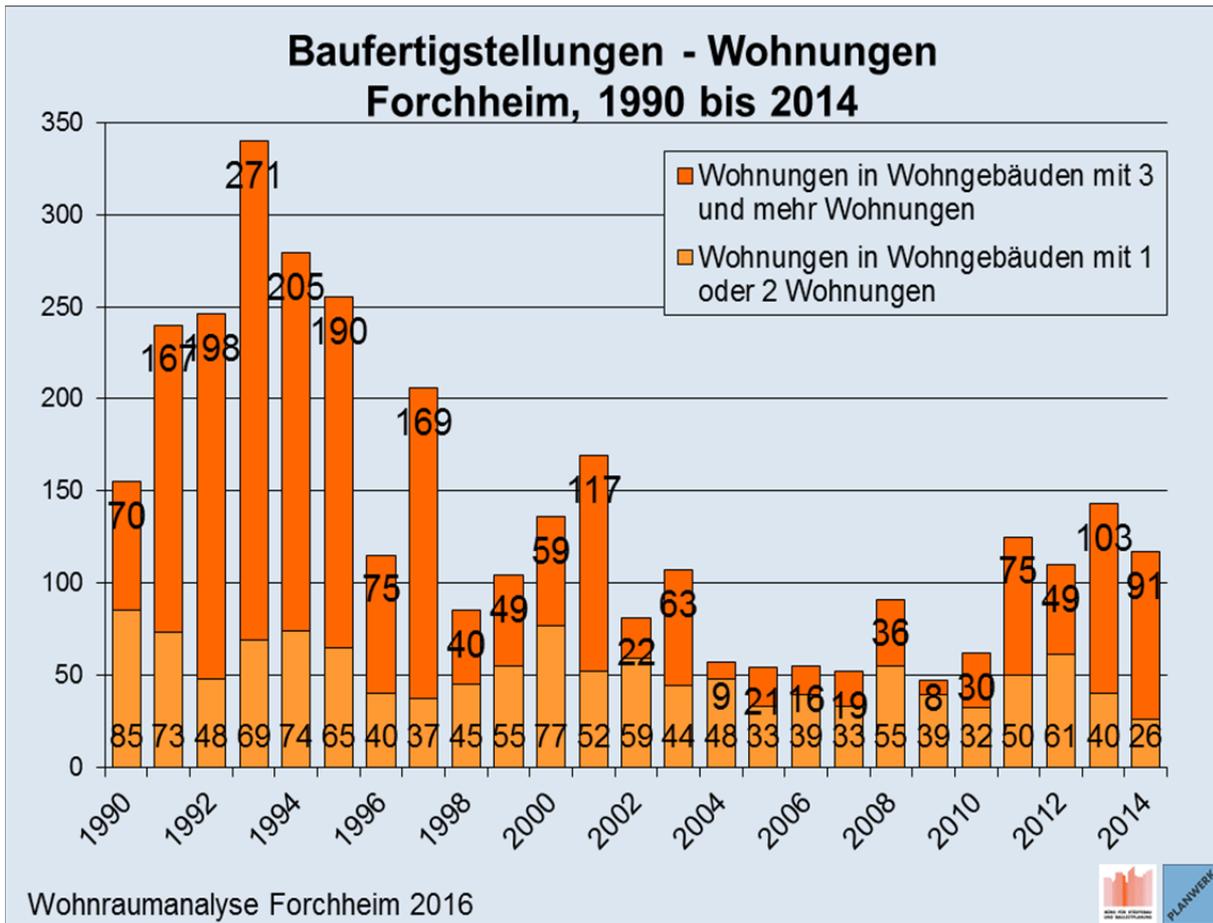


Abbildung 3: Baufertigstellungen – Wohnungen in Forchheim, 1990 bis 2014

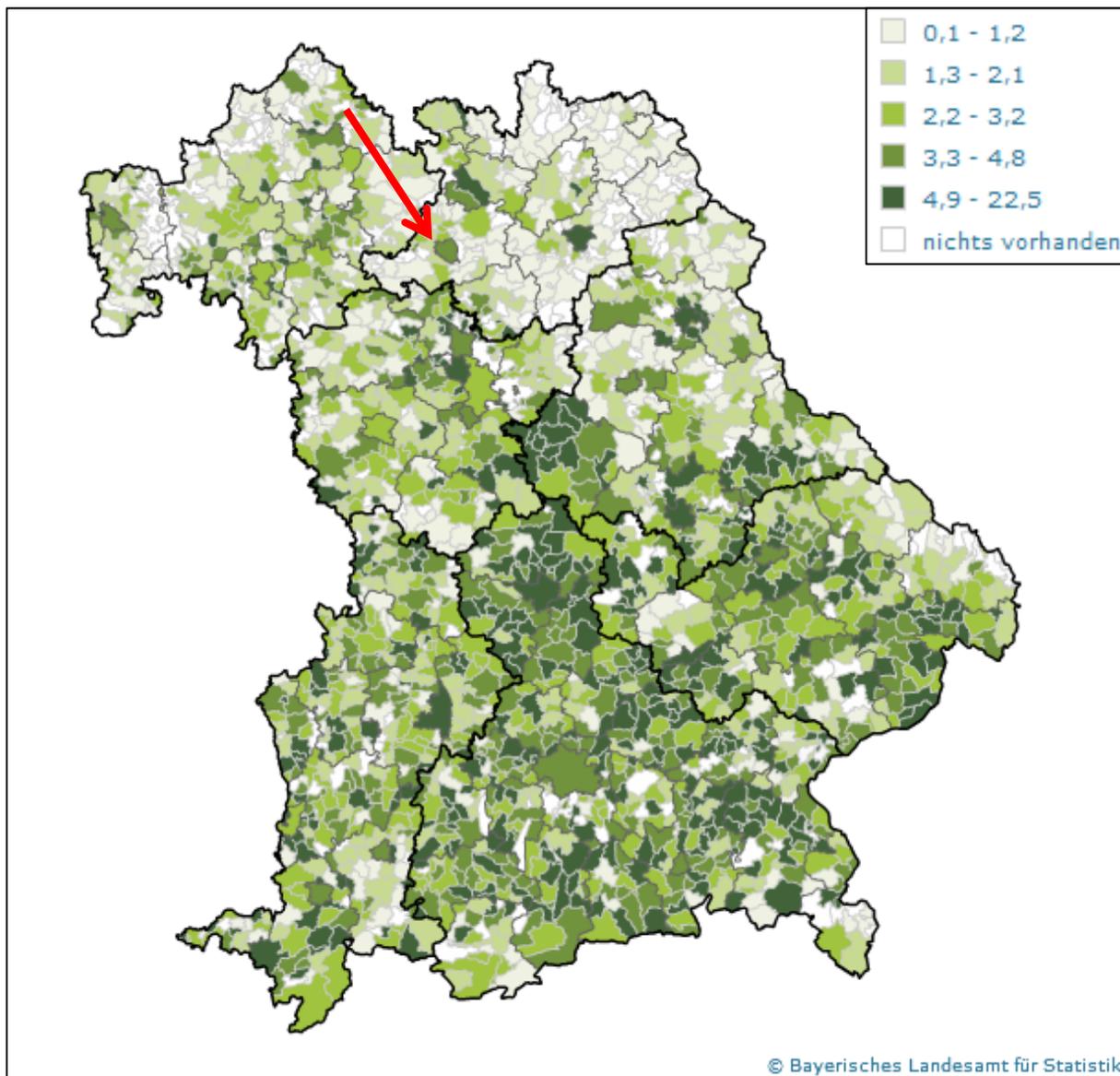
In den vergangenen 30 Jahren wurden rd. 58 % der neu errichteten Wohnungen in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen errichtet, in den vergangenen zehn Jahren lag dieser Anteil mit 52 % aber leicht darunter.

Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden				
	Wohnungen ges.	in Gebäuden mit 1 Wohnung	in Gebäuden mit 2 Wohnungen	in Gebäuden mit 3+ Wohnungen
1985-1994	100 %	27 %	14 %	59 %
1995-2004	100 %	30 %	10 %	60 %
2005-2014	100 %	41 %	7 %	52 %
1985-2014	100 %	30 %	12 %	58 %

Tabelle 1: Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (prozentual)

Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden				
	Wohnungen ges.	in Gebäuden mit 1 Wohnung	in Gebäuden mit 2 Wohnungen	in Gebäuden mit 3+ Wohnungen
1985-1994	2.047	544	294	1.209
1995-2004	1.315	388	134	793
2005-2014	866	356	62	448
1985-2014	4.228	1.288	490	2.450

Tabelle 2: Baufertigstellungen: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden (absolut)



**Abbildung 4: Bautätigkeit im bayernweiten Vergleich: Baufertigstellungen 2014 je 1.000 Einwohner**

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner lag in den vergangenen Jahren in der Stadt Forchheim mit 4,0 Wohnungen (s. Karte für 2014) über der Bautätigkeit der meisten Nachbargemeinden fertiggestellt. Der Wert für den Kreis Forchheim lag 2014 bei 2,7.

## 2.2 Struktur des Wohnungsmarktes der Stadt Forchheim

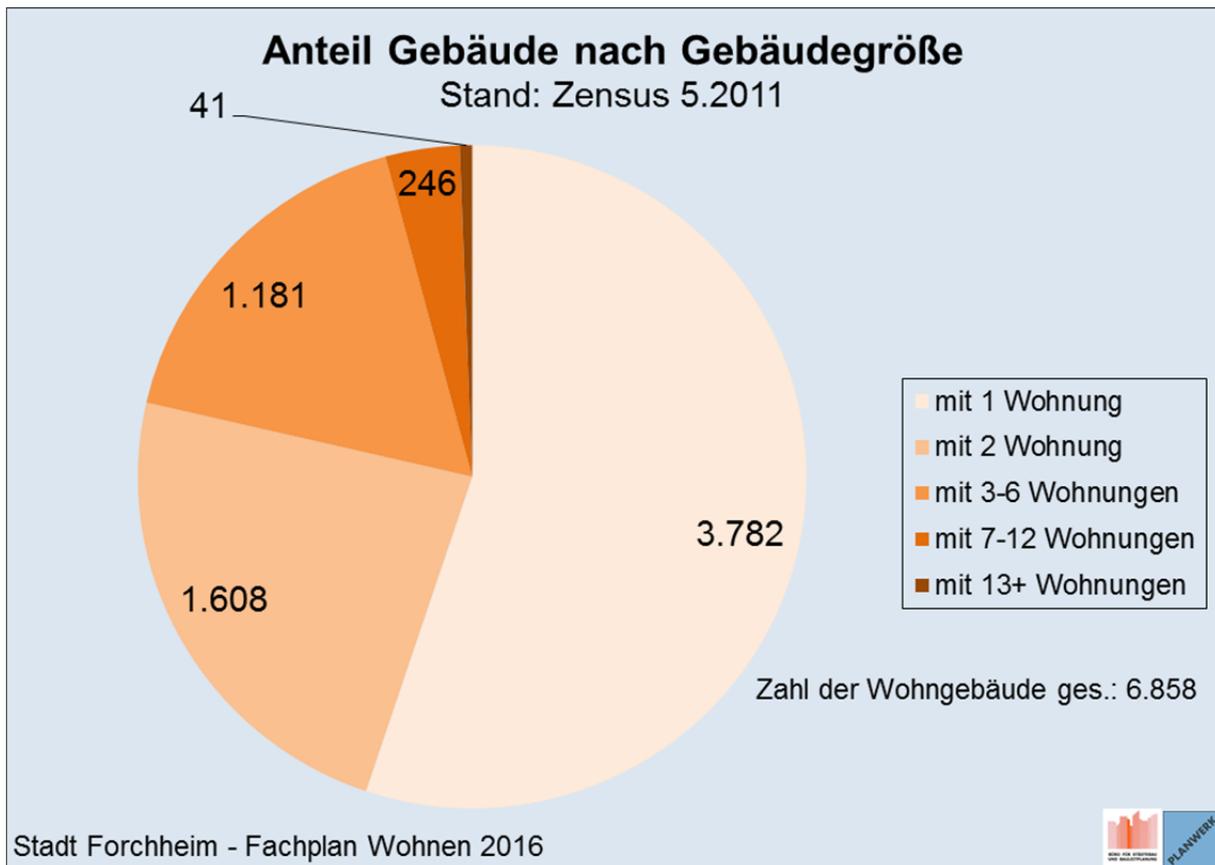


Abbildung 5: Anteil Gebäude nach Gebäudegröße

**Gebäudebestand:** 2011 (Zensus) hatten 55 % des Forchheimer Wohngebäudebestands eine Wohnung, 23 % zwei Wohnungen und 17 % 3-6 Wohnungen. 5 % der Wohngebäude hatten 7 und mehr Wohnungen.

**Wohnungsbestand:** 26 % aller Wohnungen sind in Wohngebäuden mit einer Wohnung, 22 % in Gebäuden mit 2 Wohnungen und 32 % in Gebäuden mit 3-6 Wohnungen. 19 % der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit 7 und mehr Wohnungen (alles 2011).

Seit 2011 hat sich die Zahl an Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen anteilig erhöht. Ende 2014 zählt die Statistik 14.860 Wohnungen in Wohngebäuden; davon sind knapp über die Hälfte in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

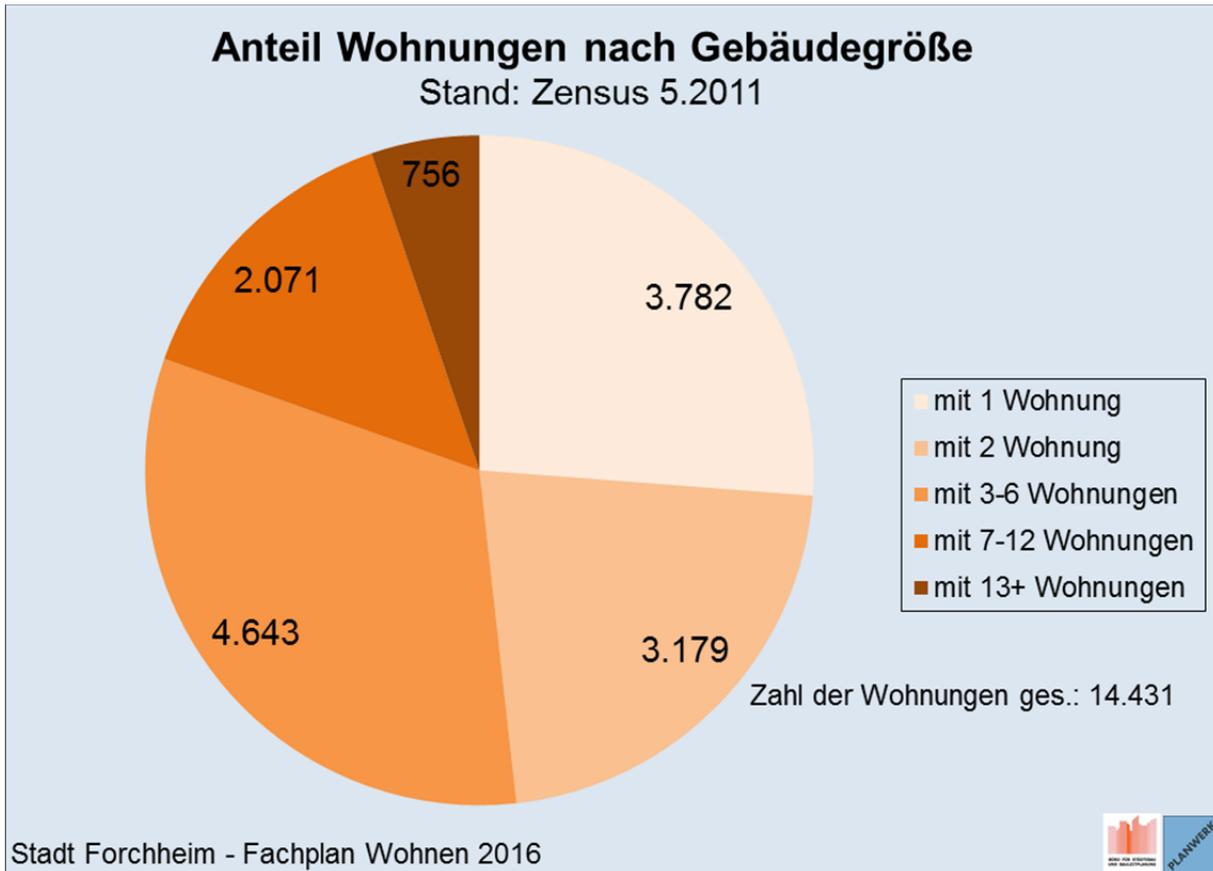


Abbildung 6: Anteil Wohnungen nach Gebäudegröße

Wohngebäude nach Größe					
	Wohngebäude ges.	davon Geb. mit 1 Wohnung	davon Geb. mit 2 Wohnungen	davon Geb. mit 3+ Wohnungen	davon Wohnheime
Anzahl	7.041	3.956	1.622	1.454	9
Anteil	100 %	56 %	23 %	21 %	0,1 %

Tabelle 3: Wohngebäude nach Größe

Wohnungen nach Größe der Wohngebäude					
	Wohnungen ges.	davon in Geb. mit 1 Wohnung	davon in Geb. mit 2 Wohnungen	davon in Geb. mit 3+ Wohnungen	in Wohnheimen
Anzahl	14.860	3.956	3.244	7.597	63
Anteil	100 %	27 %	22 %	51 %	0,4 %

Tabelle 4: Wohnungen nach Größe der Wohngebäude

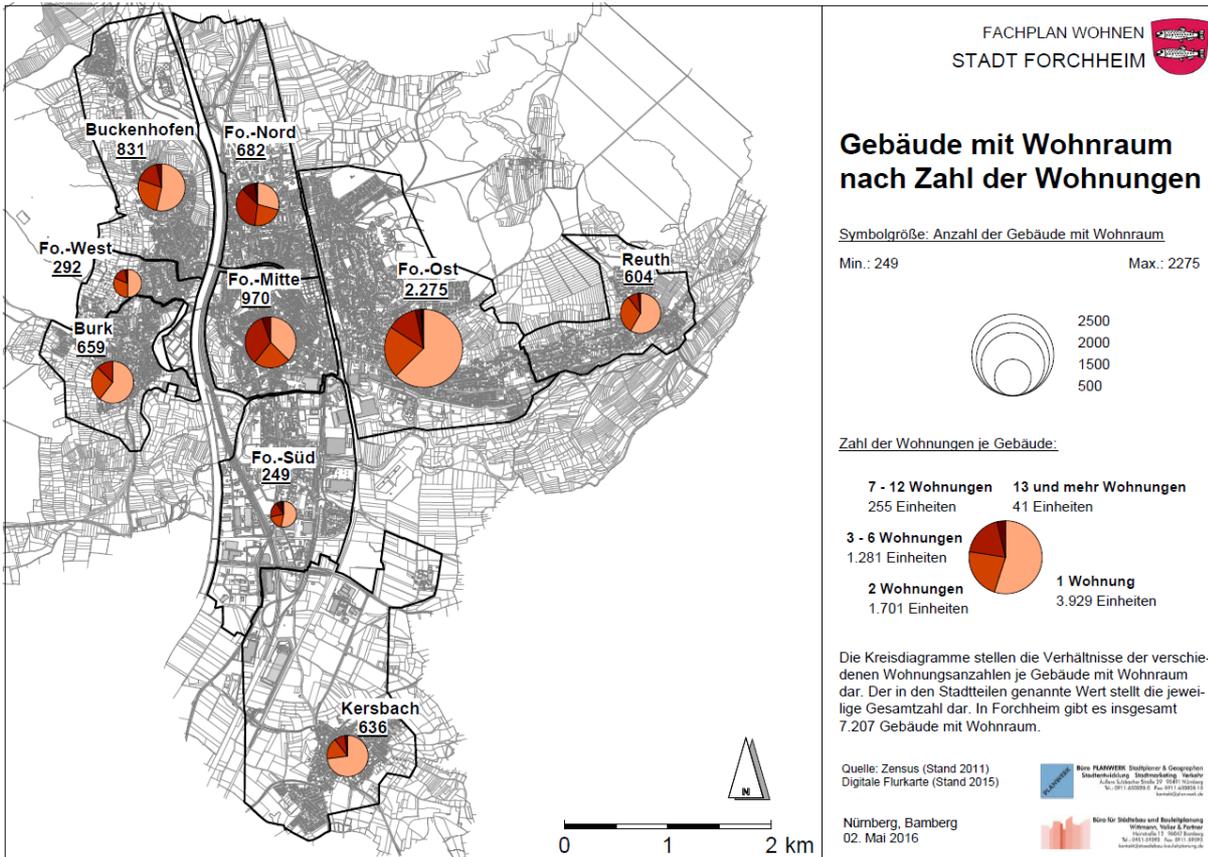


Abbildung 7: Gebäude mit Wohnraum nach Zahl der Wohnungen

Ausdifferenziert auf die einzelnen Stadtteile, nimmt der Anteil an 1-Familien-Häusern zur Stadtgrenze stetig zu und hat in Kersbach mit rund 45 % der Gebäude mit Wohnraum den größten Anteil. Wohngebäude mit 2 und mehr Wohnungen prägen hingegen das Bild in Forchheim Mitte und Forchheim Nord.

### 2.3 Haushaltsgrößen

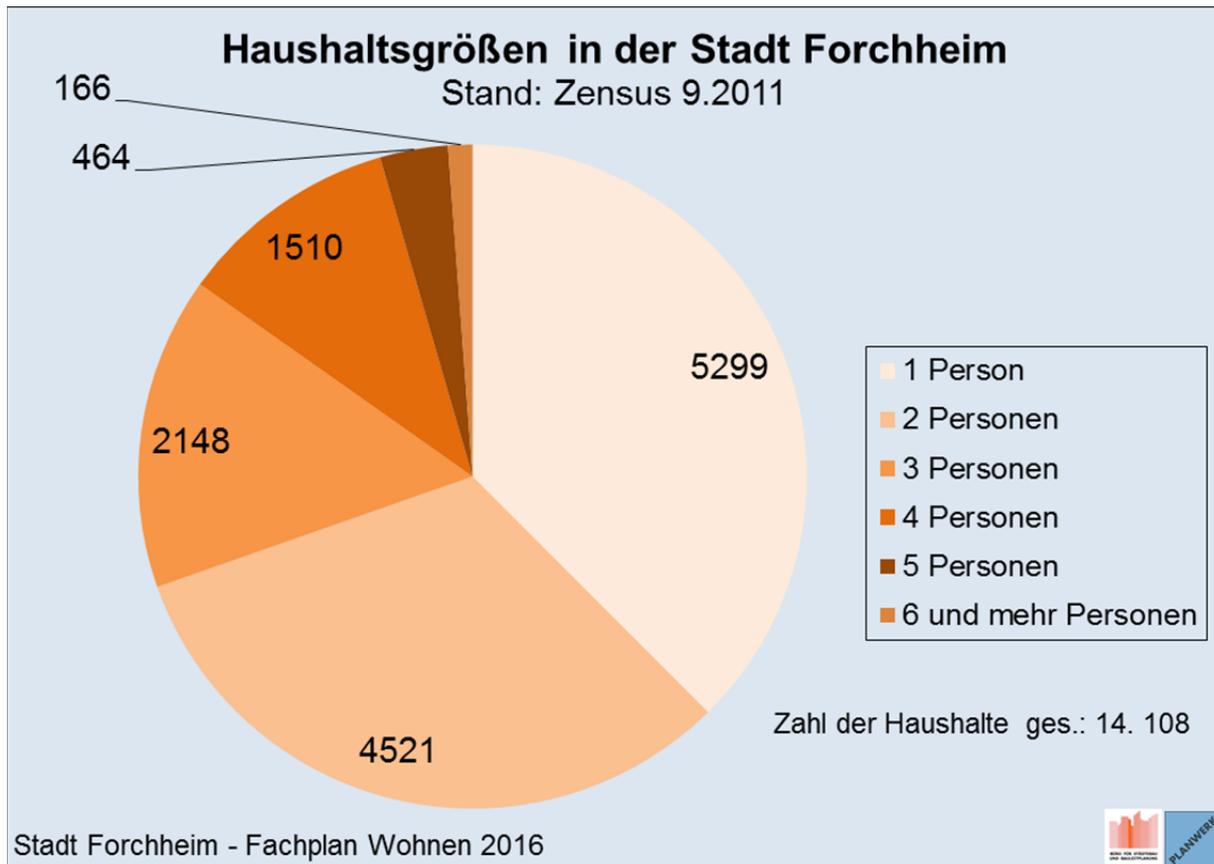
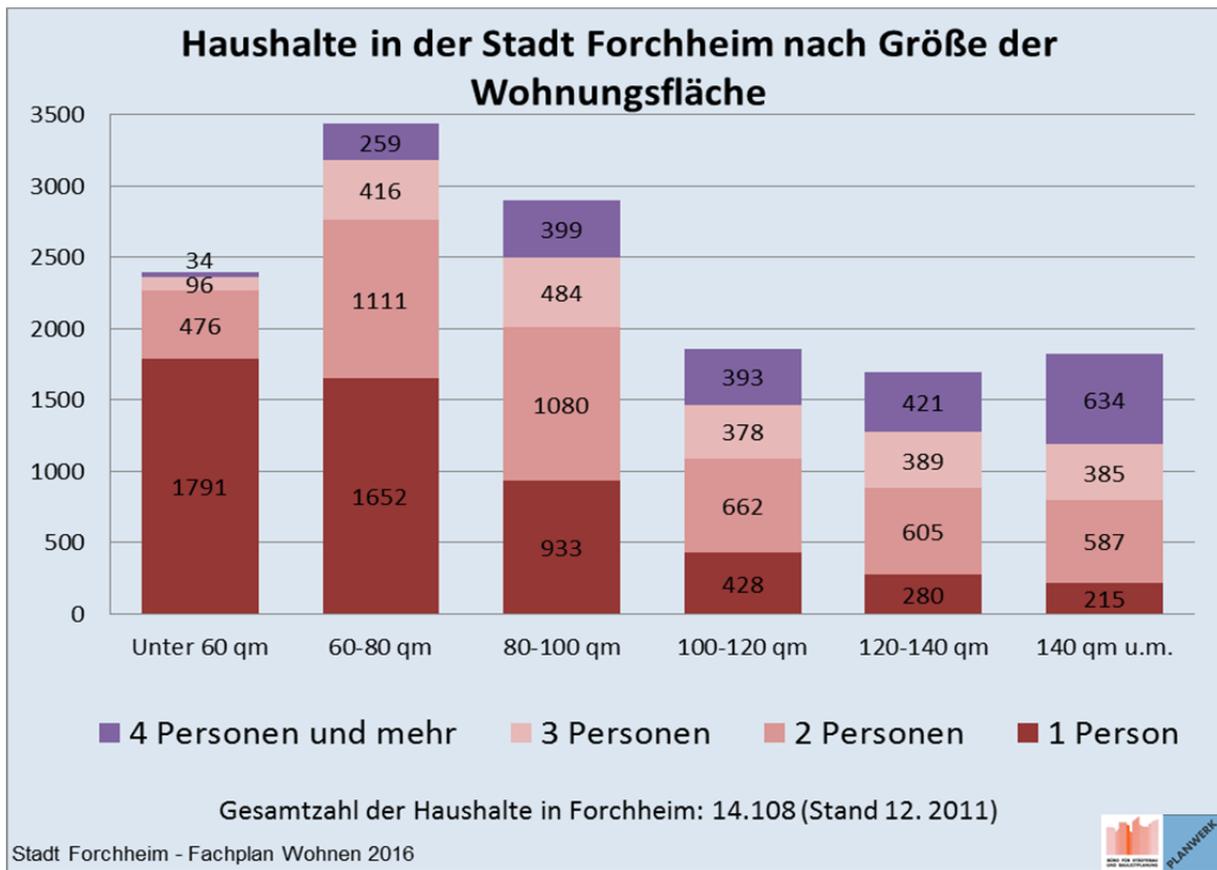


Abbildung 8: Größe der Haushalte in der Stadt Forchheim

In Forchheim gab es zum Stand 2011 (Zensus) 14.108 Haushalte. Weit über ein Drittel sind Singlehaushalte, knapp ein Drittel 2-Personen-Haushalte. In der Summe bestehen 70 % aller Haushalte aus ein oder zwei Personen. 2.140 Haushalte haben 4 oder mehr Personen; das sind rd. 15 %. In den 30 % der Haushalte mit 3 und mehr Personen leben 53 % der Forchheimer Bevölkerung. Im Durchschnitt lebten 2011 somit 2,15 Personen je Haushalt.

Damit liegt die Stadt Forchheim leicht über dem Bayerischen Durchschnitt von 2,08 Personen je Haushalt. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 ist allgemein eine Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zu erkennen. Diese Entwicklung zeigt sich im Anstieg der Singlehaushalte in gleich zwei Altersklassen. Durch das frühere Eintrittsalter in Studium und Beruf sowie das spätere Gründen von Familien, steigt der Anteil an Singlehaushalten bei den unter 30-Jährigen. Daneben verzeichnet die Altersgruppe der über 60-Jährigen eine hohe Zunahme an Singlehaushalten. 38,8 % der Alleinlebenden in Bayern sind 60 Jahre oder älter.



**Abbildung 9: Haushalte in der Stadt Forchheim nach Größe der Wohnungsfläche**

Auffällig ist, dass die 2-Personen-Haushalte in Forchheim bei den Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> die größte Gruppe der Nutzer stellen. Dieser Umstand ist dadurch zu begründen, dass es in Forchheim, wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, eine große Anzahl an 1-Familien-Häusern gibt. Diese Häuser werden in vielen Fällen auch nach dem Auszug der Kinder bzw. auch nach dem Tod des Partners weiter bewohnt.

### 3 Bevölkerungstrukturanalyse und gesamtstädtische Bevölkerungsprognose

#### 3.1 Bevölkerungstrukturanalyse

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Forchheim wird beeinflusst von

- der Zahl an Geburten und Sterbefällen und
- der Zahl an Zuzügen und Fortzügen,

die wiederum von vielen Faktoren abhängig sind, z.B.: Fertilität, Alter der Mütter, Familienpolitik, Haushaltseinkommen, Scheidungsraten, Lebenserwartung, aber auch: Zuwanderungspolitik, die zurzeit nicht seriös auf eine wahrscheinliche Entwicklung der Stadt Forchheim heruntergebrochen werden kann.

##### 3.1.1 Gesamtstadt Forchheim

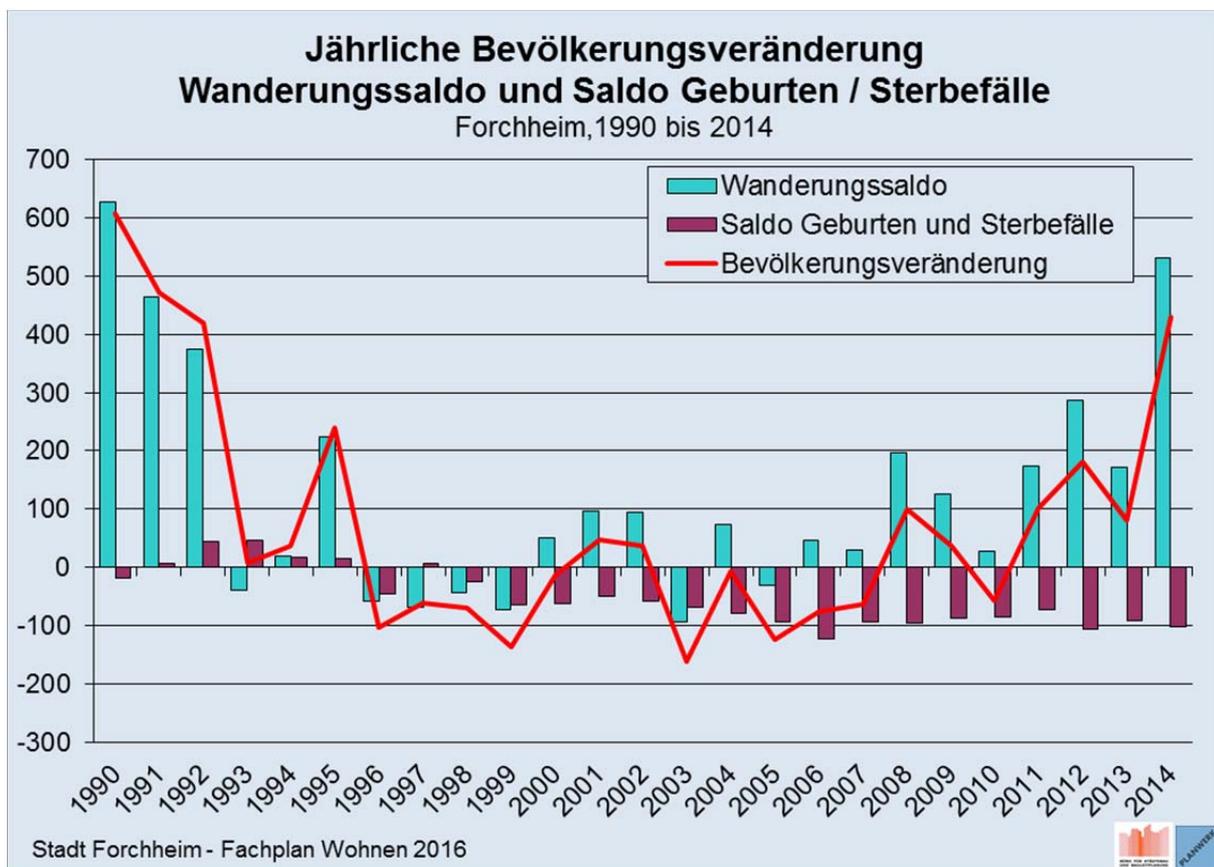


Abbildung 10: Jährliche Bevölkerungsveränderung 1990 bis 2014

Die jährliche Bevölkerungsentwicklung resultiert aus dem Wanderungs- sowie dem Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung. In der Vergangenheit entwickelten sich in Forchheim diese Faktoren wie folgt:

Geburten: Bis Mitte der 1990er Jahre Anstieg der Geburtenzahl auf rd. 400 / Jahr. Geburtenrückgang bis 2007 auf rd. 230 / Jahr. Anschließend bis 2015 leichter Anstieg der Geburtenzahl auf rd. 280; die Entwicklung der Geburtenzahlen ist dem Altersaufbau geschuldet; die Geburtenrate (Geburten / Einwohner) sinkt seit Anfang der 1990er Jahre von rd. 13 Geburten / 1.000 Einwohner auf rd.

9 Geburten / 1.000 Einwohner. Je weniger Frauen im Alter 20-40 Jahre (insbes. 25-35 Jahre), desto weniger Geburten.

Im Durchschnitt bringt jede Frau 1,3-1,4 Kinder zur Welt. Im Schnitt der letzten 30 Jahre gab es in Forchheim pro Jahr 305 Geburten, im Schnitt der letzten 20 Jahre 285 Geburten und im Schnitt der letzten 10 Jahre 262 Geburten.

Sterbefälle: Die Zahl der Sterbefälle schwankt in den letzten 40 Jahren in Forchheim zwischen 320 und 400 pro Jahr (Ausnahme 1986: 286); insgesamt gab es bislang keinen Richtungstrend. Dies wird sich aber im Zuge des demografischen Wandels grundlegend ändern. Im Schnitt der letzten 30 Jahre gab es in Forchheim pro Jahr 348 Sterbefälle, im Schnitt der letzten 20 Jahre 354 Sterbefälle und im Schnitt der letzten 10 Jahre 356 Sterbefälle. Die Zahl der Sterbefälle überwiegt also in den meisten Jahren die der Geburten (Ausnahmen Anfang/Mitte der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre).

Zuzüge und Fortzüge: Im Schnitt der letzten 30 Jahre gab es in Forchheim pro Jahr 2.291 Zuzüge und 2.109 Fortzüge, im Schnitt der letzten 20 Jahre 1.545 Zuzüge und 1.457 Fortzüge, im Schnitt der letzten 10 Jahre 1.574 Zuzüge und 1.418 Fortzüge. Entsprechend der Wanderungssaldo: Durchschnitt der letzten 30 Jahre: +182/Jahr, der letzten 20 Jahre: +88/Jahr, der letzten 10 Jahre: +156/Jahr.

### 3.1.2 Bevölkerungsstruktur der einzelnen Stadtteile

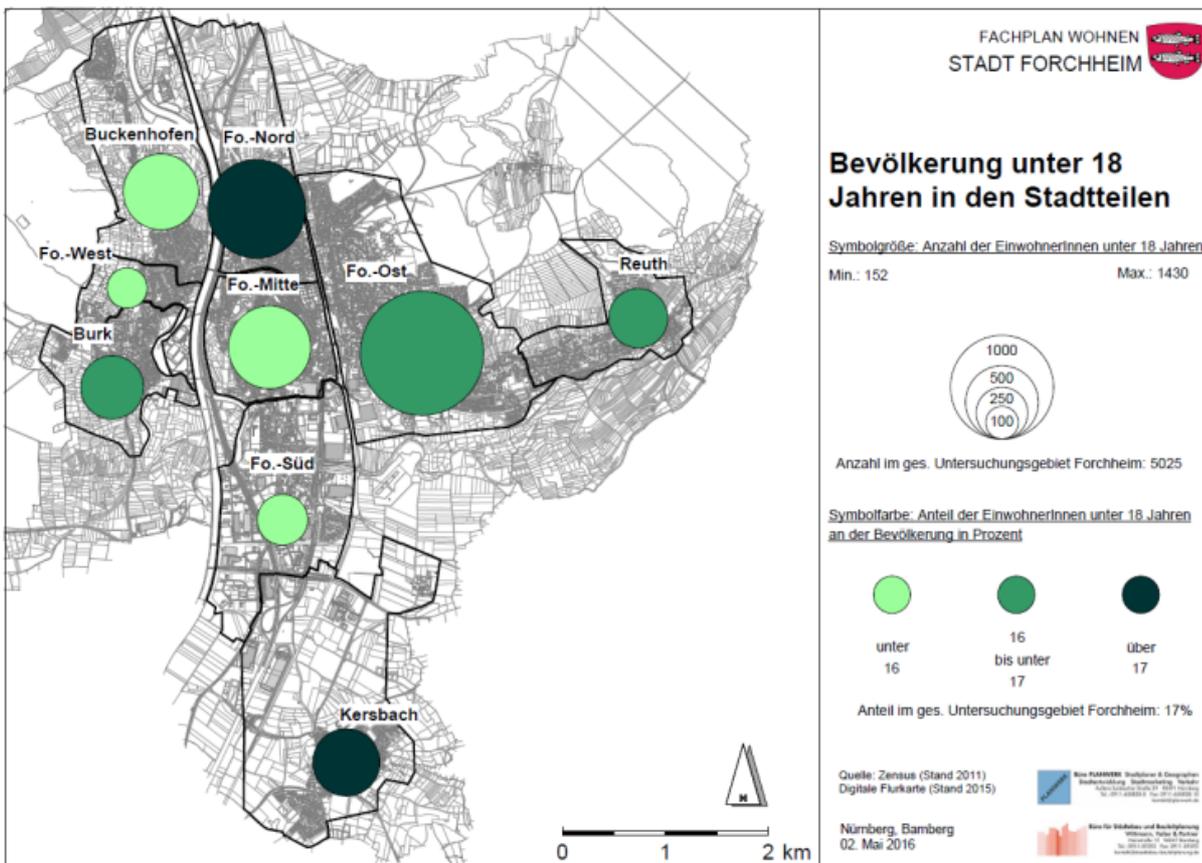


Abbildung 11: Anteil der unter 18-Jährigen in den Stadtteilen

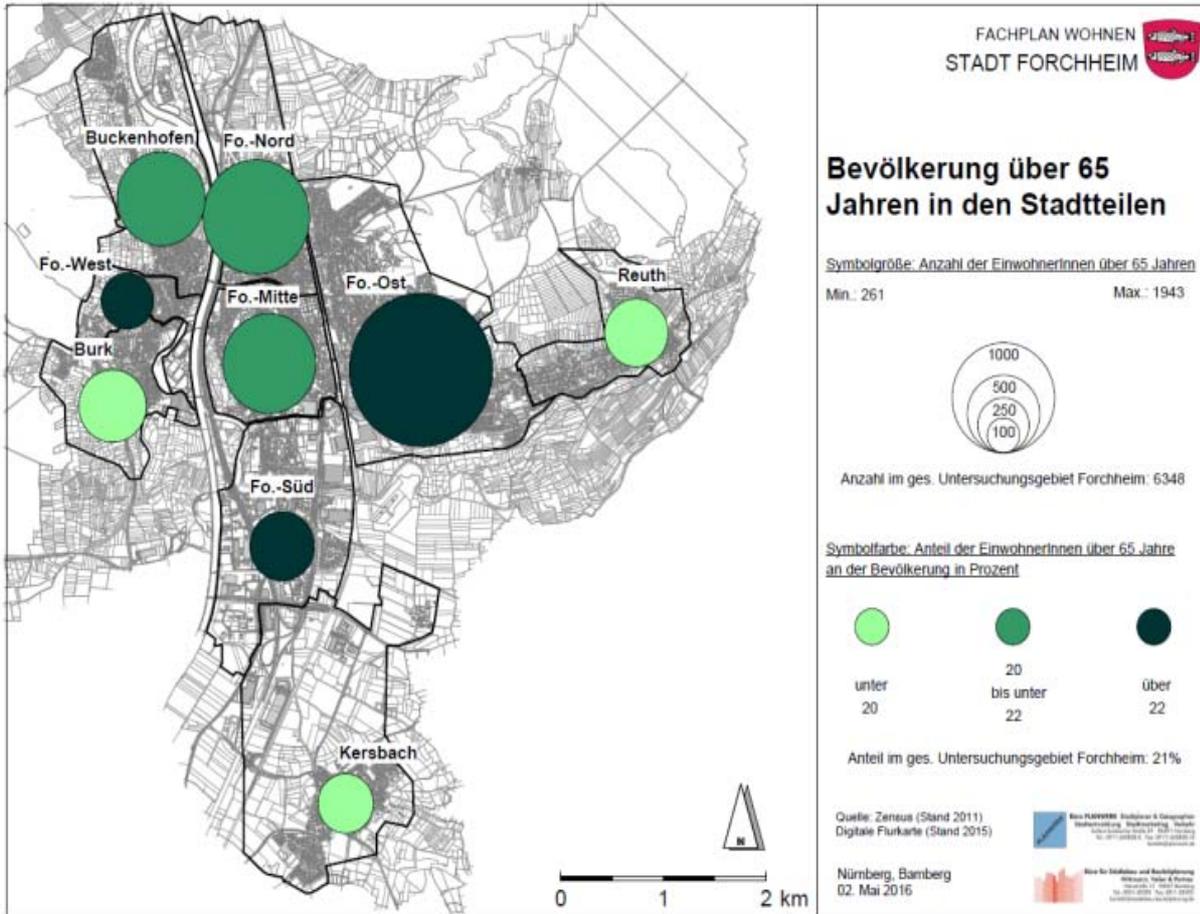


Abbildung 12: Anteil der über 65-Jährigen in den Stadtteilen

In Abb. 11 ist der Anteil an Personen unter 18 Jahren je Stadtteil und in Abb. 12 der Anteil an Personen über 65 Jahren je Stadtteil dargestellt. Desto größer der Kreis, desto größer die absolute Bevölkerungszahl und desto dunkler das Grün, desto größer der relative Anteil an der Bevölkerung des Stadtteils.

Der Stadtteil Kersbach ist ein relativ junger Stadtteil. Der Anteil an Personen über 65 Jahren ist mit 14 % mit Abstand der niedrigste Wert für diese Altersgruppe im Stadtteil-Vergleich, während der Anteil der unter 18-Jährigen mit 20 % der höchste in allen Forchheimer Stadtteilen darstellt. Auch in Forchheim Nord ist der Anteil an jungen Bewohnern unter 18 Jahren relativ hoch, während der Anteil in den Stadtteilen Forchheim West, Süd und Mitte sowie Buckenhofen in der Relation gesehen niedrig ist.

Die Stadtteile Forchheim West, Süd und Ost (einschl. Serlbach) haben hingegen einen relativ hohen Anteil an Personen über 65 Jahren, mit jeweils über 23 % an der Gesamtbevölkerung der Stadtteile. In Burk und Reuth sind nach Kersbach die niedrigsten Anteile an Personen über 65 Jahren zu verzeichnen.



## 3.2 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Um unterschiedliche mögliche Entwicklungen aufzuzeigen, erfolgte die Bevölkerungsprognose in drei Varianten.

- **V0, Nullprognose:** Mit der Nullprognose wird eine Basisprognose erstellt, um die Situation bei sich nicht verändernder Bevölkerungszahl zu verdeutlichen. Für die Nullprognose bleibt die Bevölkerungszahl Forchheims somit zwischen 2014 und 2030 stabil bei 31.020 Einwohnern.
- **V1, Trendprognose:** Die Trendprognose zeigt die Entwicklung der Bevölkerung auf, wenn sich die Dimension des Wanderungssaldos in der Größenordnung der vergangenen 30 Jahren fortsetzt.
- **V35, Zielprognose:** Die 35.000-Einwohner-Prognose ist eine Zielprognose, die die Auswirkungen aufzeigt, die sich durch die bis 2030 wachsende Einwohnerzahl ergeben.

Stellschrauben aller drei Prognosevarianten sind die Zahlen der Zu- und der Fortzüge bzw. des Wanderungssaldos.

In allen Szenarien

- liegt die Zahl der Zuzüge über der Zahl der Fortzüge
- liegt die Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten

### 3.2.1 V0 – Nullprognose

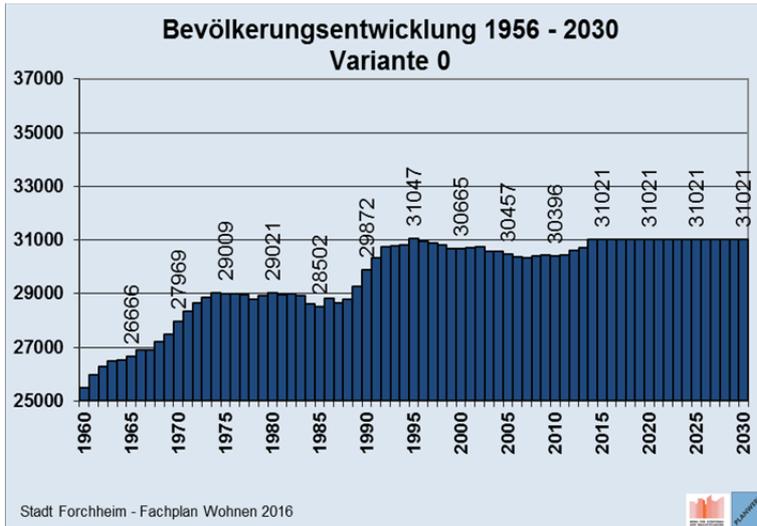


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung 1956 – 2030, Variante 0

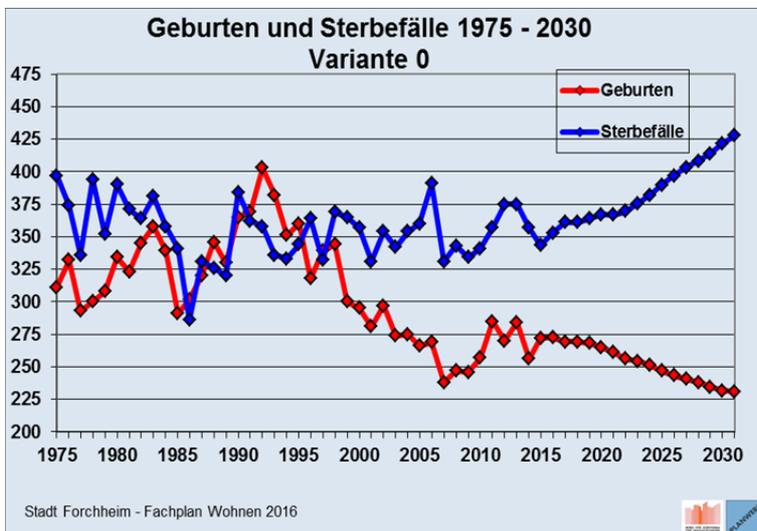


Abbildung 14: Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 0

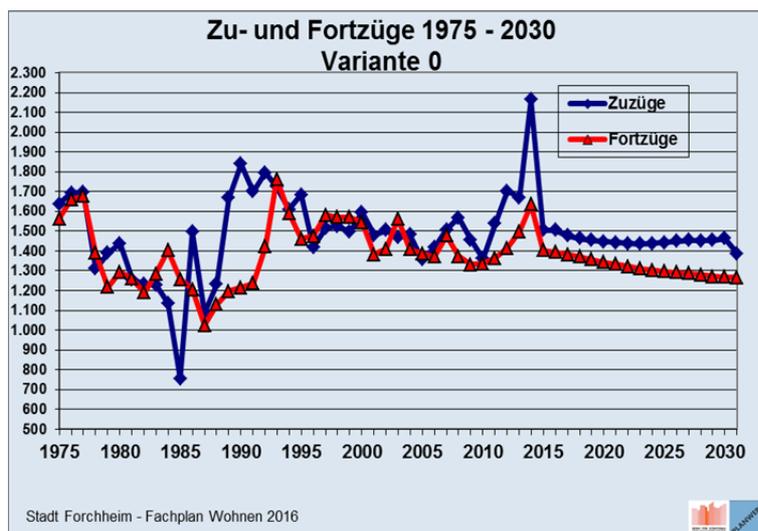


Abbildung 15: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030, Variante 0

Die Zahl der Sterbefälle zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 6.080 oder durchschnittlich pro Jahr 380. Diese Zahl steigt laufend an, insbesondere ab den Jahren 2023/2024.

Die Zahl der Geburten zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 4.070 oder durchschnittlich pro Jahr 255. Die Geburtenzahl steigt noch wenige Jahre an und sinkt ab ca. 2020.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten/ Sterbefälle) wird im Prognosezeitraum von rd. - 80 auf rd. - 190 ansteigen.

**Durchschnittlich ziehen in den Jahren 2015 bis 2030 jährlich 132 Personen mehr nach Forchheim zu als fort.**

Um die Einwohnerzahl konstant zu halten, müssen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung mehr Menschen zuziehen als fortziehen.

### 3.2.2 V1 – Trendprognose



Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung 1956 - 2030, Variante 1

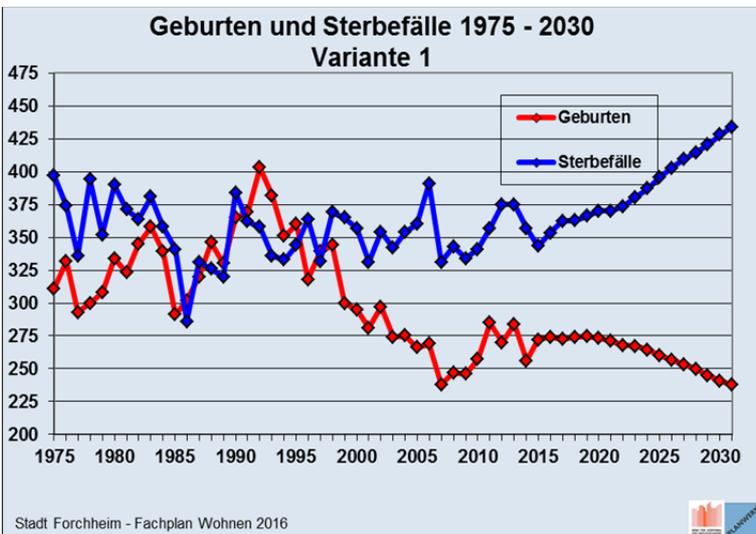


Abbildung 17. Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 1

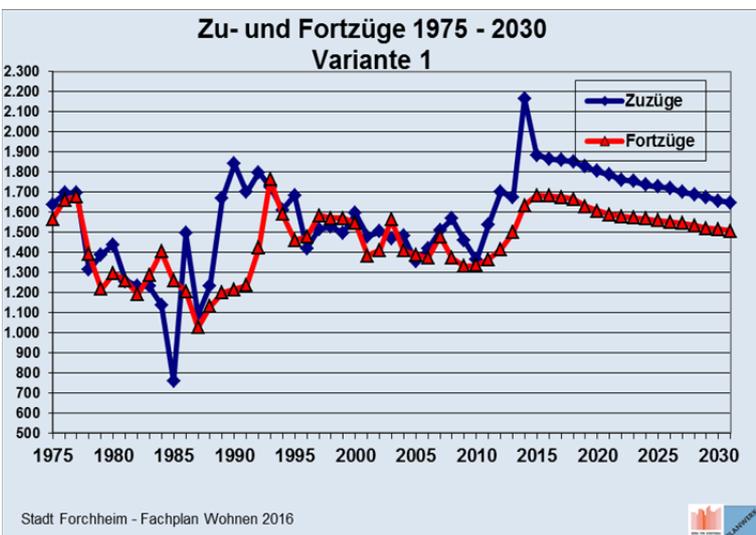


Abbildung 18: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030. Variante 1

Ergebnis der Trendprognose ist, dass die Bevölkerungszahl in Forchheim bis 2030 leicht auf rd. 31.800 Einwohner ansteigen wird.

Die Zahl der Sterbefälle zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 6.140 oder durchschnittlich pro Jahr 385. Diese Zahl steigt laufend an, insbesondere ab den Jahren 2023/2024. Die Zahl der Sterbefälle unterscheidet sich nicht sonderlich zum Szenario V0, da Zuziehende gem. der Wanderungsstatistik eher selten im Rentenalter sind.

Die Zahl der Geburten zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 4.220 oder durchschnittlich pro Jahr 265. Die Geburtenzahl steigt noch wenige Jahre an und sinkt ab ca. 2020, aber etwas langsamer als in V0.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten/ Sterbefälle) wird im Prognosezeitraum von rd. - 80 auf rd. - 185 ansteigen.

**Durchschnittlich ziehen in den Jahren 2015 bis 2030 jährlich 177 Personen mehr nach Forchheim zu als fort.**



### 3.2.3 V35 – Zielprognose 35.000 Einwohner



Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung 1960 - 2030, Variante 35

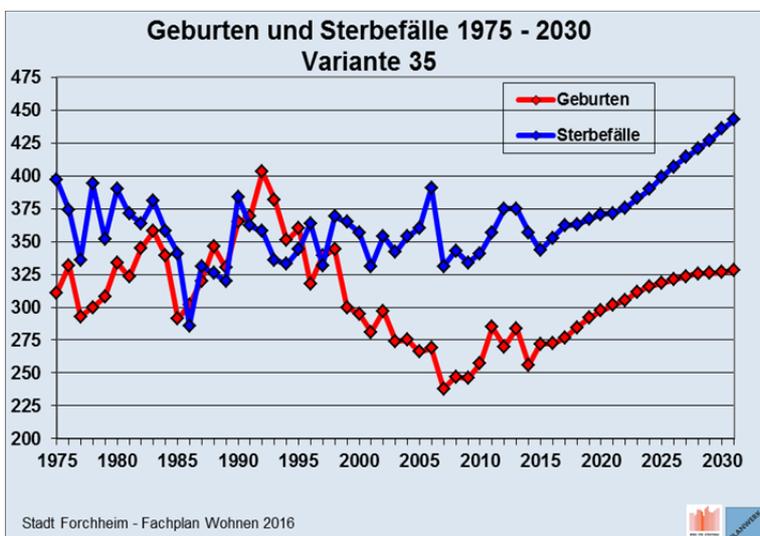


Abbildung 20: Geburten und Sterbefälle 1975 - 2030, Variante 35

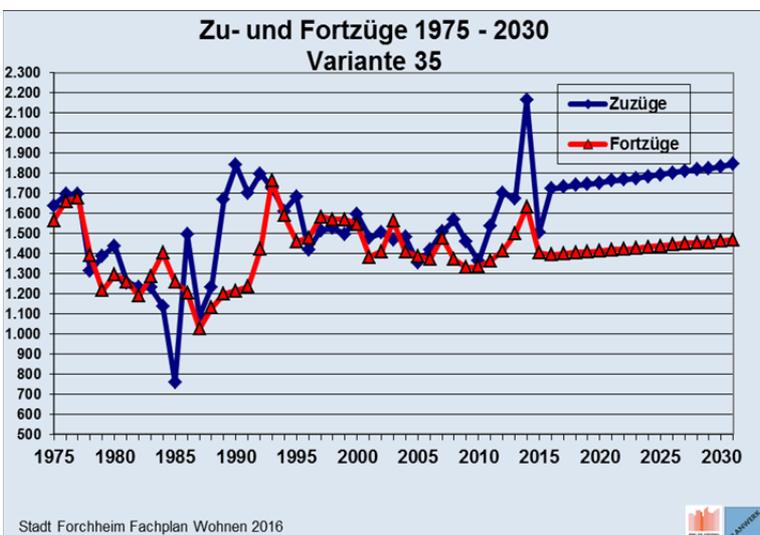


Abbildung 21: Zu- und Fortzüge 1975 - 2030, Variante 35

Die Zielprognose lässt die Bevölkerungszahl der Stadt Forchheim bis 2030 linear auf 35.000 Einwohner ansteigen und ermittelt die Zahl des dafür notwendigen Wanderungsgewinns.

Die Zahl der Sterbefälle zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 6.180 oder durchschnittlich pro Jahr 390. Diese Zahl steigt laufend an, insbesondere ab den Jahren 2023/2024. Die Zahl der Sterbefälle unterscheidet sich nicht sonderlich zu den Szenarien V0 und V1, da Zuziehende gem. der Wanderungsstatistik eher selten im Rentenalter sind.

Die Zahl der Geburten zwischen 2015 und 2030 beträgt rd. 4.870 oder durchschnittlich pro Jahr 305. Die Geburtenzahl steigt von 2014 (256 Geburten) bis zum Prognoseende auf rd. 325 an.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten/ Sterbefälle) wird im Prognosezeitraum von rd. -80 auf rd. -110 ansteigen.

**Durchschnittlich ziehen in den Jahren 2015 bis 2030 jährlich rd. 330 Personen mehr nach Forchheim zu als fort.**



### 3.3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Die drei Szenarien der Bevölkerungsentwicklung haben unterschiedliche Auswirkungen auf den Forchheimer Wohnungsmarkt und auf die Dimension des jeweils notwendigen Baulands.

1990 stand jedem/r Forchheimer/in durchschnittlich 35,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung; die Haushaltsgröße betrug zu diesem Zeitpunkt 2,45 Personen.

Bei allen drei Bevölkerungsprognosen wird davon ausgegangen, dass die Haushaltsgröße von 1,97 Personen je Haushalt im Jahr 2015 auf 1,85 Personen je Haushalt in 2030 zurückgehen wird. Parallel dazu wird der Wohnflächenverbrauch von durchschnittlich 47,2 m<sup>2</sup>/Person in 2015 auf 50,3 m<sup>2</sup>/Person im Jahr 2030 ansteigen.

**Somit wird selbst bei einer bis 2030 stagnierenden Bevölkerungszahl die Zahl der Haushalte um 1.760 und damit die Nachfrage nach Wohnraum steigen.**

Von 1991 bis 2009 ist die Zahl der Haushalte in Deutschland fast sechs Mal so stark angestiegen wie die Zahl der in ihnen lebenden Menschen. Die Gründe sind zum einen demographische Veränderungen wie Rückgang der Geburtenzahlen und Zunahme der Lebenserwartung, aber auch gesellschaftliche Gründe wie die steigende Scheidungsrate und spätere Familiengründung. Daneben tragen die Veränderungen am Arbeitsmarkt und die immer größere Relevanz von Mobilität zur Bildung von 1- und 2-Personen-Haushalten bei. All diese Gründe sind auch in Forchheim erkennbar.

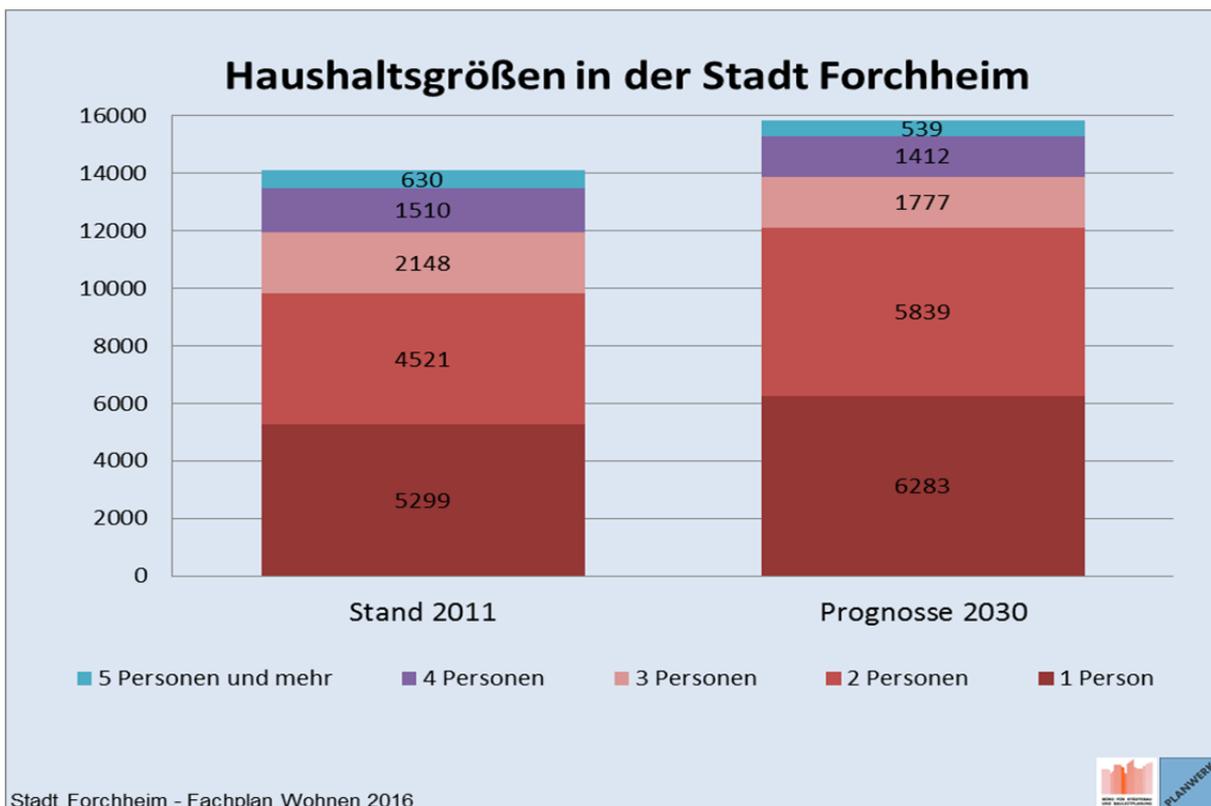
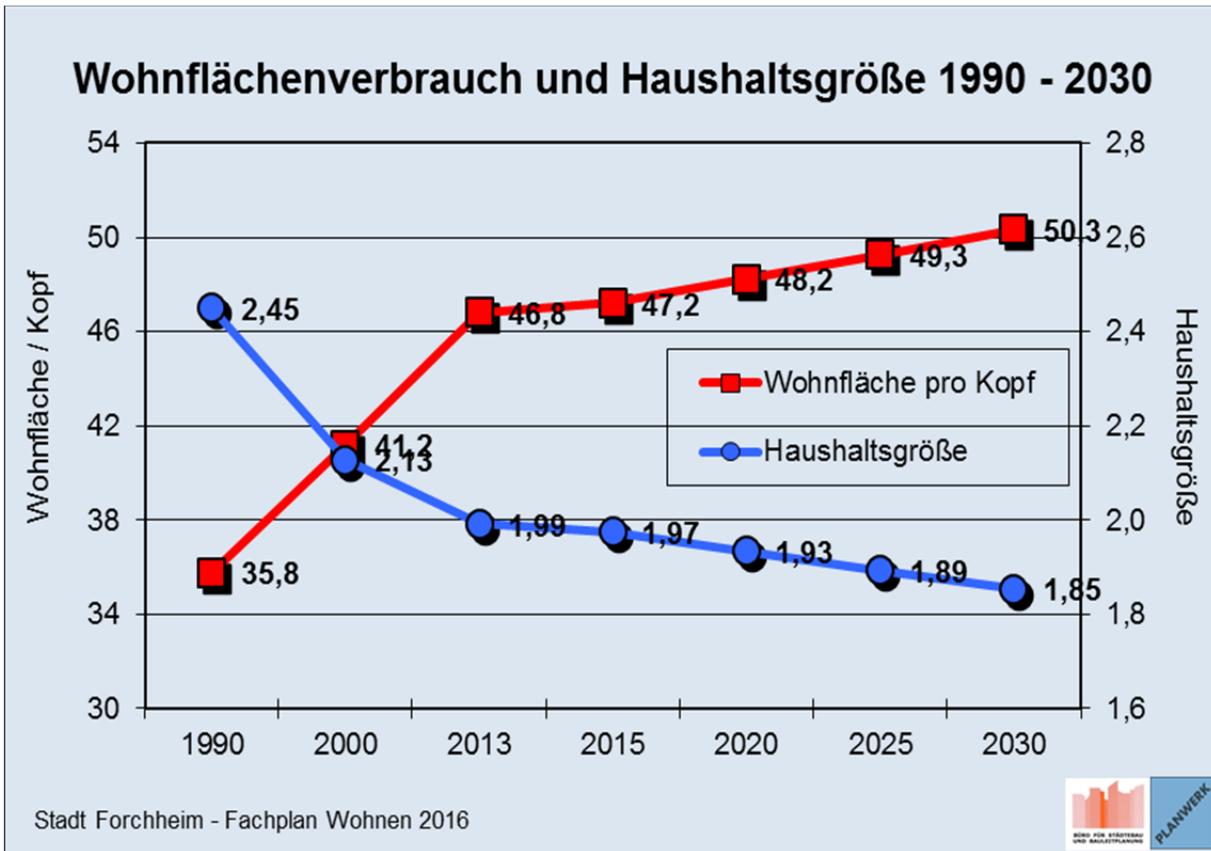


Abbildung 22: Haushaltsgrößen in der Stadt Forchheim



**Abbildung 23: Wohnflächenverbrauch und Haushaltsgrößen 1990 - 2030**

Annahmen: Der Anteil an 1-Personen-Haushalte steigt im Zeitraum von 2011 bis 2030 um 2 Prozentpunkt von 37,6 % auf 39,6 % und der Anteil der 2-Personen-Haushalte um rund 5 Prozentpunkte von 32 % auf 36,5 %. Bei den Haushalten mit mehr als 3 Personen sind Rückgänge bis 2030 zu verzeichnen.

**Ausblick für Forchheim**

- Auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen ist eine hohe Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum zu erwarten.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird kontinuierlich sinken.
- Der Flächenverbrauch pro Kopf wird aufgrund der kleiner werdenden Haushaltsgrößen weiter steigen.
- Die individuellen Anforderungen an den Wohnraum werden steigen.



## 4 Expertenbefragung Wohnungsmarktanalyse

Im Zuge der Erstellung des Fachplanes Wohnen wurde im März 2016 eine Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt in Forchheim durchgeführt. Der Fragebogen wurde an rund 30 Personen / Institutionen versandt und von 11 Personen bearbeitet. Die Rückantworten kamen sowohl von städtischer, privatwirtschaftlicher als auch caritativer/ sozialer Seite und spiegeln die angeschriebenen Zielgruppen gut wider.

### Aktuelle Lage auf dem Forchheimer Wohnungsmarkt

Die Experten wurden befragt, wie sie die aktuelle Marktlage auf dem Wohnungsmarkt einschätzen. Gerade bei den Eigenheimen wird die Marktlage als sehr angespannt angesehen. Bei den Eigentumswohnungen ist die Lage angespannt bis ausgewogen. Im Mietwohnungssektor ergibt sich ein sehr differenziertes Bild. Während die Marktlage bei Mietwohnungen des oberen Segmentes als ausgewogen bis entspannt beschrieben wird, ist die Lage beim unteren und preisgebundenen Marktsegment angespannt bis sehr angespannt. Auch im mittleren Preissegment ist eine Tendenz zur angespannten Marktlage zu erkennen.

### Forchheimer Mietwohnungsmarkt

Auf die Frage nach den größten Hemmnissen auf dem Forchheimer Mietwohnungsmarkt wurde von 90 % der Teilnehmer ein geringes Einkommen vieler Wohnungssuchender/ Mieter genannt.

Am zweithäufigsten wurde der nicht zeitgemäße Wohnungsbestand, was zum Beispiel die Themen Barrierefreiheit, Raumaufteilung und energetische Anforderungen angeht, angeführt. Daneben wurden eine geringe Bautätigkeit, die nicht ausreichende Verfügbarkeit von (geeignetem) Bauland und zu wenige kleine Wohnungen als Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt angegeben.

Keine Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt sind gemäß Expertenmeinung: Wohnungsleerstände und Mangel an großen Wohnungen (über 120 m<sup>2</sup>) sowie nur sehr schwach soziale Aspekte wie Reduzierung der Sozialwohnungsbestände oder besondere Hürden für Migranten bei der Wohnungssuche.

### Forchheimer Eigentumsmarkt

Als ein klares Hemmnis auf dem Forchheimer Eigentumsmarkt werden die hohen Bau- und Planungskosten sowie die hohen Baulandpreise angesehen. Das ist aber kein Forchheimer Spezifikum, sondern gilt für alle Kommunen mit prosperierender Entwicklung. Ebenso scheint die nicht ausreichende Verfügbarkeit von (geeignetem) Bauland sowie in abgeschwächter Form die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und ganz allgemein die Bevölkerungsentwicklung und der demografische Wandel zu Spannungen zu führen.

Ansonsten ergibt sich ein sehr breites Bild, was die von den Experten benannten Hemmnisse angeht. So werden die geringe Attraktivität von Bauflächen, nicht ausreichende Förderung des Landes, die geringe Bautätigkeit im Eigentumsbereich und zu hohe Ansprüche der Nachfrager an die Lage der Objekte im Stadtgebiet zweimal genannt, während nicht zeitgemäße Wohnungsbestände, schlechtes Angebot an Infrastruktur, Widerstand der Nachbarn sowie zu hohe Ansprüche der Nachfrager sowohl an der Ausstattung der Objekte je einmal genannt wurden.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis der Stadt wurde von den Wohnungsmarktexperten gelobt.



### Zukünftige Nachfrage nach Wohnraum

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Forchheim wird im Segment der Eigenheime der Expertenbefragung nach in Zukunft konstant bleiben. Was mit Sicherheit mit dem heute schon hohen Niveau zusammenhängt.

Bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im mittleren Segment herrscht bei den Experten eine Pattsituation zwischen einem Anstieg der Nachfrage und einer unveränderten Nachfrage. Dem gegenüber stehen die nahezu einhelligen Annahmen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Segment zurückgehen wird, während die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment zunehmen wird.

Bei einer offenen Fragen nach den Wohnungstypen, die in den kommenden 10 Jahren eine verstärkte Nachfrage erfahren werden, waren sich die Experten einig, dass ein **großer Bedarf bei der Schaffung von barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen besteht**. Wie man aus den vorrangegangenen Fragen schon ablesen kann, wird den Experten nach auch die **Nachfrage nach kostengünstigen, aber dennoch qualitätvollen Miet- und Eigentumswohnungen ansteigen**. Eine Wohnungsgröße bis max. 100 m<sup>2</sup> wird dabei als ausreichend erachtet. Dieser Bedarf sollte jedoch nicht nur durch Neubauten gedeckt werden, sondern auch durch den Umbau von Altbauten, vorangetrieben ggf. durch entsprechende Fördermöglichkeiten.

### Anmerkungen der Experten

In weiteren Bemerkungen wurde angeregt, dass eine zu sehr verdichtete Bebauung vermieden werden sollte und eine adäquate Infrastruktur wichtig für die Attraktivität neuer Baugebiete sei. Daneben sollte auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Wohnsegmente geachtet werden und auch weiterhin ein ansprechendes Angebot für junge Familien geschaffen werden. Dazu bedarf es bessere Möglichkeiten der finanziellen Förderung und bezahlbarer Wohnmöglichkeiten.

### Zusammenfassend ergab die Befragung der Wohnungsmarkt-Experten folgende Ergebnisse:

- Hohe Bau- und Planungskosten in Kombination mit nicht ausreichend verfügbarem Bauland führen zu Spannungen auf dem Eigentumsmarkt.
- Geringe Einkommen von Wohnungssuchenden und Mietern sowie nicht mehr zeitgemäße Zustände vieler Wohnungsbestände führen zu Spannungen gerade im unteren und preisgebundenen Mietwohnungssegment.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird konstant bleiben, befindet sich aber schon auf einem hohen Niveau.
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment wird weiter ansteigen, während die Nachfrage nach Wohnungen im oberen Preissegment zurückgehen wird.
- Barrierefreie und seniorengerechte Wohnungen werden in Zukunft eine große Nachfrage erzeugen.
- Kleinere bis mittelgroße Wohnungen mit max. 100 m<sup>2</sup> werden eine große Nachfrage generieren.
- Kostengünstigere aber dennoch qualitativ hochwertige Wohnungen werden in Zukunft eine große Nachfrage erzeugen.



## 5 Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs

### 5.1 Trends und aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten - mit Blick auf die Stadt Forchheim

Der Wohnungsmarkt steht zukünftig in der Bundesrepublik wie auch in der Stadt Forchheim vor großen Herausforderungen. Der im Gang befindliche demografische Wandel mit mehr alten Menschen wird "das Wohnen im Alter" verändern. So werden barrierefreie Wohnungen in größerem Umfang benötigt; der Wohnungsbestand ist heute aber nur zu einem geringen Anteil barrierefrei, barrierearm oder seniorengerecht. Die Erkenntnis der Sinnhaftigkeit vom Energiesparen ist in kostenintensive Richtlinien oder Vorgaben gemündet, die das Bauen verteuert haben. Die oft angestimmte drohende Altersarmut der Bevölkerung wird auch vor der Stadt Forchheim nicht Halt machen, insbesondere bei sich weiter verteuern den Wohnungsmieten. Die Auflösung von Familienverbänden am Wohnort einerseits und der ebenfalls drohende Pflegenotstand wird neue Wohnmodelle erzeugen (müssen), damit sich Menschen bis zur Pflegebedürftigkeit besser gegenseitig unterstützen können.

Zudem gilt es, die Nutzung der vorhandenen Flächen effizienter zu gestalten. Flächensparen und die Vermeidung von immer weiterer Zersiedelung sind mit Leben zu füllende Stichworte. Mehr Nutzungsmischung könnte dazu beitragen, Fahrten mit dem Kfz zu vermeiden und insgesamt eine höhere Bau-dichte zu erreichen. Mehr als bisher stehen die Kommunen in der Pflicht, Brachflächen und Leerstände zu mobilisieren und innerörtliche Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen.

In Forchheim, dem heutigen Mittelzentrum und baldigen Oberzentrum, sollte das neu auszuweisende Wohnbauland eine urbane Dichte aufweisen; einige aktuelle Bebauungspläne und die dahinter stehenden Bebauungskonzepte weisen diese angemessene Dichte noch nicht aus. Die Kapitel 5.4 und 7.1 treffen dazu weitere begründende Aussagen. Diese Nachfrage bzw. die Notwendigkeit anderer Wohnformen wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verändern und lässt die heute realisierten Bebauungskonzepte teilweise als überholt erscheinen. Eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen als Einfamilienhäusern lässt die benötigte Neuinanspruchnahme von Flächen bei weiterhin steigendem Bauflächenbedarf realisieren und spart zudem Kosten im Bereich der Infrastruktur und der Ausgleichsflächen. Wie genau sich die neuen Dichtewerte auf die Struktur des Wohnungsmarktes auswirken werden, wird in den folgenden Kapiteln behandelt. Der Trend zur Mobilisierung von Brachflächen mit dem Ziel der innerörtlichen Verdichtung ist vordergründig dem Umstand geschuldet, dass die Flächenbedarfe steigen, Baufläche aber immer mehr zu einem raren bzw. kostenintensiven Gut wird. Eine Umkehr der Stadtflucht und dem Leben in Wohnsiedlungen in Stadtrandlage hin zu einer Reurbanisierung und Aufwertung der innerstädtischen Wohnlagen ist aber auch den gesellschaftlichen Folgen geschuldet. Wie in der Analyse dargelegt, werden demographische Veränderungen, wie der Rückgang der Geburtenzahlen (Ausnahme: Variante 35.000 Einwohner) und die Zunahme der Lebenserwartung, aber auch gesellschaftliche Gründe wie die steigende Scheidungsrate und spätere Familiengründung, neben den Veränderungen am Arbeitsmarkt und der immer größeren Relevanz von Mobilität zum weiteren Anstieg von kleinen Haushalten beitragen. Diese Haushalte ziehen erfahrungsgemäß eher in innerstädtische Lage, da sie zum einen geringere Wohnflächen beanspruchen und zum anderen auch dank der infrastrukturellen Vorteile die städtischen Lagen den ländlich geprägten Gebieten vorziehen.

Durch die weiterhin angespannte Situation am Wohnungsmarkt steigt auch die Nachfrage sowohl im Miet- als auch im Eigenheimsektor, ebenso im preisgebundenen Sektor ("Sozialwohnungen"). Auf dem Wohnungsmarkt haben sich dazu verschiedene Modelle etabliert. Neben dem Wohnen in Miet- bzw. Eigentumswohnungen ist das Genossenschaftliche Wohnen eine wichtige Säule auf dem deutschen



Wohnungsmarkt. 6 % des Wohnungsbestandes in Deutschland, sprich 2,2 Millionen Wohnungen werden genossenschaftlich bewirtschaftet und bieten somit rund 5 Millionen Menschen ein Zuhause<sup>1</sup>. In Baugemeinschaften schließen sich Menschen zusammen, die zusammen Wohnraum schaffen möchten. Der gemeinschaftliche Gedanke steht dabei häufig im Vordergrund. Die einzelnen Parteien schließen sich zu einem rechtsgültigen Verbund zusammen und können damit als Bauherr agieren. Die Objekte sind in der Regel so konzipiert, dass neben dem individuellen Wohnraum Gemeinschaftsräume und Flächen vorhanden sind, die von allen genutzt werden können. In Baugemeinschaften können sich sowohl Wohneigentümer als auch Mieter zusammenschließen. Die Projekte können aus wenigen Wohnparteien bestehen, aber auch ein ganzes Quartier umfassen.

Der Wunsch älterer Menschen so lange wie möglich zu Hause wohnen zu bleiben ist ungebrochen hoch. Nach einer repräsentativen Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung leben 93% der über 65-Jährigen in Wohnungen ohne spezielle, seniorengerechte Ausstattung<sup>2</sup>. Insgesamt sind lediglich 5% der von Senioren bewohnten Wohnungen ohne Barrieren, wie Stufen zum Haus- bzw. Wohnungseingang, keine bedarfsgerechte Sanitärbereiche oder mangelnde Bewegungsflächen im Sanitärbereich und ggf. der restlichen Wohnung. Hier besteht großer Handlungsbedarf, die Wohnungen den Anforderungen von Senioren oder auch jüngeren Personen mit körperlichen bzw. geistigen Einschränkungen entsprechend umzubauen. Hierzu können Förderprogramme der KfW genutzt werden und auch kommunale Förderprogramme aufgelegt werden; auch mit Städtebaufördermitteln kann die Schaffung von Barrierefreiheit finanziell unterstützt werden.

Durch die steigende Nachfrage nach kleinerem und bezahlbarem Wohnraum gewinnt auch der Geschosswohnungsbau weiter an Bedeutung. Dabei geht es weniger darum, massive Wohnblöcke zu errichten als vielmehr durch eine dem Umfeld angepasste Architektur Brachflächen ansprechend zu revitalisieren bzw. neu ausgewiesene Baugebiete sinnvoll zu durchmischen.



**Abbildung 24: Beispiel für attraktiven und maßvollen Geschosswohnungsbau (Stadt Eichstätt, Spitalstadt)**

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Genossenschaftlich wohnen in Deutschland. <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/genossenschaftlich-wohnen/genossenschaftlich-wohnen-in-deutschland/> (zuletzt eingesehen am 20.04.2016).

<sup>2</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf, Berlin 2011.



Abbildung 25: Beispiel für attraktiven und maßvollen Geschosswohnungsbau (Stadt Eichstätt, Spitalstadt)



## 5.2 Bedarfsberechnungen für Wohnbauflächen in der Stadt Forchheim

Der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2015-2030 ist Ergebnis der Prognose-Szenarien, in denen die Bevölkerungszahl bis 2030 ermittelt wurden und darauf aufbauend die benötigte Wohnungszahl.

Die Berechnungen für die zukünftig benötigte Wohnungszahl berücksichtigt einen auszugleichenden Wohnungsabgang von 0,2%/Jahr.

Der Bedarf an Wohnbauflächen hängt von der zukünftigen Einwohnerzahl und der Dichte der Bebauung ab.

Baulandverbrauch nach Szenarien			
Variante	V 0, Nullprognose	V 1, Trendprognose	V 35, Zielprognose
Einwohnerzahl 2030	31.200	31.800	35.000
Bedarf an neuen Wohneinheiten 2015-2030 gesamt und ...	+ 1.360	+ 1.910	+3.670
... pro Jahr	+ 85	+ 120	+ 230
Baulandverbrauch je WE	Baulandverbrauch in der Summe		
100m <sup>2</sup> /WE (Geschossbauweise)	14 ha	19 ha	37 ha
300m <sup>2</sup> /WE (Reihenhausbauweise)	41 ha	57 ha	110 ha
600m <sup>2</sup> /WE (freistehende Einfamilienhausbauweise)	82 ha	115 ha	220 ha

**Tabelle 5: Baulandverbrauch nach Szenarien**

Die Berechnungen berücksichtigen noch nicht die Nachverdichtungspotenziale und zu aktivierenden Baulücken – s. dazu Kap. 5.3.

Die Tabelle macht deutlich, dass bei einer sehr dichten Bebauung - 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit einschl. Erschließung, was somit in etwa dem Geschosswohnungsbau entspricht - in der Trendprognose (ohne Berücksichtigung einer Nachverdichtung im Bestand) rd. 19 ha Wohnbauland benötigt würden. Das zweite Extrem bei einer sehr lockeren Bebauung - 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit einschl. Erschließung, was somit in etwa der Einfamilienhausbebauung entspricht - rd. 220 ha.

## 5.3 Wohnbaulandbedarf vor dem Hintergrund verfügbarer und aktivierbarer Baulücken

Die Stadt Forchheim erfasst seit dem Jahr 2010 die klassischen Baulücken – ausschließlich freie bzw. unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - in ihrem Stadtgebiet. Die erfassten Zahlen und Daten sind Grundlage der nachfolgenden Ausführungen. Im Jahr 2010 wurden ca. 400 klassische Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 29,3 ha ermittelt. Im Jahr 2015 ergab die Ermittlung 384 klassische Baulücken mit einer Gesamtfläche von ca. 27,7 ha. Der leichte Rückgang lässt noch keine belastbaren Vermutungen zu, könnte aber ein Indiz dafür sein, dass das Thema Innenentwicklung stärker in den Focus der Aufmerksamkeit gerückt ist.





Im Jahr 2010 verteilten sich die klassischen Baulücken wie folgt auf die Forchheimer Gemarkungen:

Verteilung der klassischen Baulücken in 2010		
Gemarkung	Anzahl der klassischen Baulücken	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Forchheim	146	112.703
Buckenhofen	48	35.490
Burk	43	30.493
Reuth	90	72.504
Kersbach	72	41.527
Summe	399	292.717

**Tabelle 6: Verteilung der klassischen Baulücken in 2010**

Im Jahr 2015 verteilten sich die klassischen Baulücken wie folgt auf die Forchheimer Gemarkungen:

Verteilung der klassischen Baulücken in 2015		
Gemarkung	Anzahl der klassischen Baulücken	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Forchheim	142	107.710
Buckenhofen	50	37.032
Burk	55	37.674
Reuth	60	33.618
Kersbach	77	61.317
Summe	384	277.351

**Tabelle 7: Verteilung der klassischen Baulücken in 2015**

Die klassischen Baulücken veränderten sich im Zeitraum zwischen 2010 – 2015 wie folgt:

Prozentuale Veränderung der klassischen Baulücken zwischen 2010 - 2015		
	Anzahl der klassischen Baulücken	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Summe 2010	399	29,3
Summe 2015	384	27,7
Prozentuale Veränderung	- 3,76 %	- 5,25 %

**Tabelle 8: Prozentuale Veränderung der klassischen Baulücken zwischen 2010 – 2015**

Prozentual verteilten sich die klassischen Baulücken wie folgt:

Prozentuale Verteilung der klassischen Baulücken auf die einzelnen Gemarkungen		
	2010	2015
Forchheim	36 %	37 %
Reuth	23 %	20 %
Kersbach	18 %	16 %
Buckenhofen	12 %	13 %
Burk	11 %	14 %

**Tabelle 9: Prozentuale Verteilung der klassischen Baulücken auf die einzelnen Gemarkungen**

In den Gemarkungen Forchheim, Buckenhofen und Burk haben die klassischen Baulücken leicht zugenommen. Aus der räumlichen Verteilung der geringen Veränderungen lassen sich keine belastbaren Schlussfolgerungen ziehen.



**Ermittlung Bauflächenbedarf**

Für die Ermittlung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen, der dann bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Darstellungen abgedeckt werden soll, hat das folgende Konsequenzen. Die Grundstücksbesitzer der klassischen Baulücken wurden befragt (mit einem hohen Rücklauf bei der Befragung), ob sie bereit sind ihre Grundstücke selbst zu bebauen oder zu veräußern. Ca. 20 % der Befragten beantworteten diese Frage mit "ja".

Unter der Annahme dass 20% der klassischen Baulücken bis 2030 aktivierbar sind, d. h. bis dahin bebaut worden sind, **reduziert sich der in Kapitel 5.2 ermittelte Flächenbedarf für die Ausweisung neuer Baugebiete um ca. 5 ha.**

Übersicht über die Sanierungsgebiete und dort realisierte Wohneinheiten			
Bezeichnung		Satzungsbeschluss der Sanierung	Zahl der Wohneinheiten
<b>Innenstadt</b>			
SAN I	Nördlicher Paradeplatz Ehemalige Gewerbebetriebe Brauhaus, Gerberei	1985	35
SAN II	Seltsam-Gelände Ehemaliger Gewerbebetrieb	1985	154
SAN III	Kronengarten	1988	-
SAN IV	Krottental Umwandlung Parkplatz, Salzmagazin	1988-2013	37
SAN V	Marktplatz Südzeile Paradeplatz	2006	10
SAN VI	Altstadt Ost Ehemaliger Lagerplatz, Mol- kerei, Klosterareal	2006	121
SAN VII	Bamberger Straße Umnutzung leerstehender Einzelobjekte	2008	31
SAN VIII	Hornschuchallee	2008	-
SAN IX	Altes Krankenhaus Ehemaliges Krankenhaus	2009	44
SAN X	Altes Hallenbad/Gärtnerei Ehemaliges Hallen- bad/Gärtnerei	2010-2015	81
SAN XI	Zweibrückenstraße, Dreikir- chenstraße	2011	-
<b>Randlage zur Innenstadt</b>			
SAN Ost I	Weber und Ott Ehemalige Gewerbebauten	2007	32
SAN	Wiesentcenter Ehemalige Gewerbebauten	2013	120
			<b>Summe 665</b>

**Tabelle 10: Übersicht über die Sanierungsgebiete und dort realisierte Wohneinheiten**

Die obige Tabelle listet die Anzahl der Wohnungen auf, die zusätzlich zum vorhandenen Wohnungsbestand in den Sanierungsgebieten neu entstanden sind. Auch hier besteht ein Potential zur Entstehung neuer Wohneinheiten. Im Bereich der Innenstadt sind seit 1985 ca. 500 Wohneinheiten entstanden. Gerade in den letzten zehn Jahren entstand mit der Ausweisung innenstadtnaher Sanierungsgebiete neuer Wohnraum, der auch nachgefragt wurde. Die Zahlen für das SAN XI sind aufgrund der aktuellen Bauphase noch nicht eingearbeitet.

Für den vorliegenden Fachplan Wohnen können zukünftige Sanierungserfolge nicht quantifiziert werden. Dennoch sei an dieser Stelle die Sinnhaftigkeit von Sanierungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund des ermittelten Wohnflächenbedarfes ausdrücklich betont.

#### 5.4 Gesamtbedarf unter Berücksichtigung der Dichtewerte

Abzüglich der aktivierbaren Baulücken in einer Dimension von insgesamt 5 ha für den Zeitraum bis 2030 besteht – je nach Variante und Bebauungsdichte – folgender Wohnbauflächenbedarf 2015 - 2030:

<b>Baulandverbrauch nach Szenarien, Berücksichtigung der Baulückenaktivierung</b>			
Variante	V 0, Nullprognose	V 1, Trendprognose	V 35, Zielprognose
Einwohnerzahl 2030	31.200	31.800	35.000
Bedarf an neuen Wohneinheiten 2015-2030 gesamt und ...	+ 1.360	+ 1.910	+3.670
... pro Jahr	+ 85	+ 120	+ 230
Baulandverbrauch je WE	Baulandverbrauch in der Summe		
100m <sup>2</sup> /WE (Geschossbauweise)	9 ha	14 ha	32 ha
300m <sup>2</sup> /WE (Reihenhausbauweise)	36 ha	52 ha	105 ha
600m <sup>2</sup> /WE (freistehende Einfamilienhausbauweise)	77 ha	110 ha	215 ha

**Tabelle 11: Baulandverbrauch nach Szenarien, mit Berücksichtigung der Baulückenaktivierung**

Die Tabelle macht aber immer noch deutlich, dass bei einer sehr dichten Bebauung - 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit einschl. Erschließung - in der Trendprognose rd. 14 ha Wohnbauland benötigt würden. Das zweite Extrem bei einer sehr lockeren Bebauung - 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit einschl. Erschließung - rd. 215 ha. Der aktuell vorliegende Bericht bewertet ca. 137 ha Bauflächen. Alleine aus dieser möglichen Diskrepanz wird deutlich, dass künftig neue bauliche Dichten erforderlich sind.

## 6 Flächenpotenziale Wohnen

### 6.1 Kurze Darstellung der Flächen

Die vorhandenen Flächenpotenziale in der Stadt Forchheim werden im Folgenden kurz dargestellt und anschließend hinsichtlich ihrer Eignung bewertet und priorisiert. Die Flächenauswahl wurde vom Stadtbauamt, dem Planungs- und Umweltausschuss bzw. dem Stadtrat bereits vorgestellt.

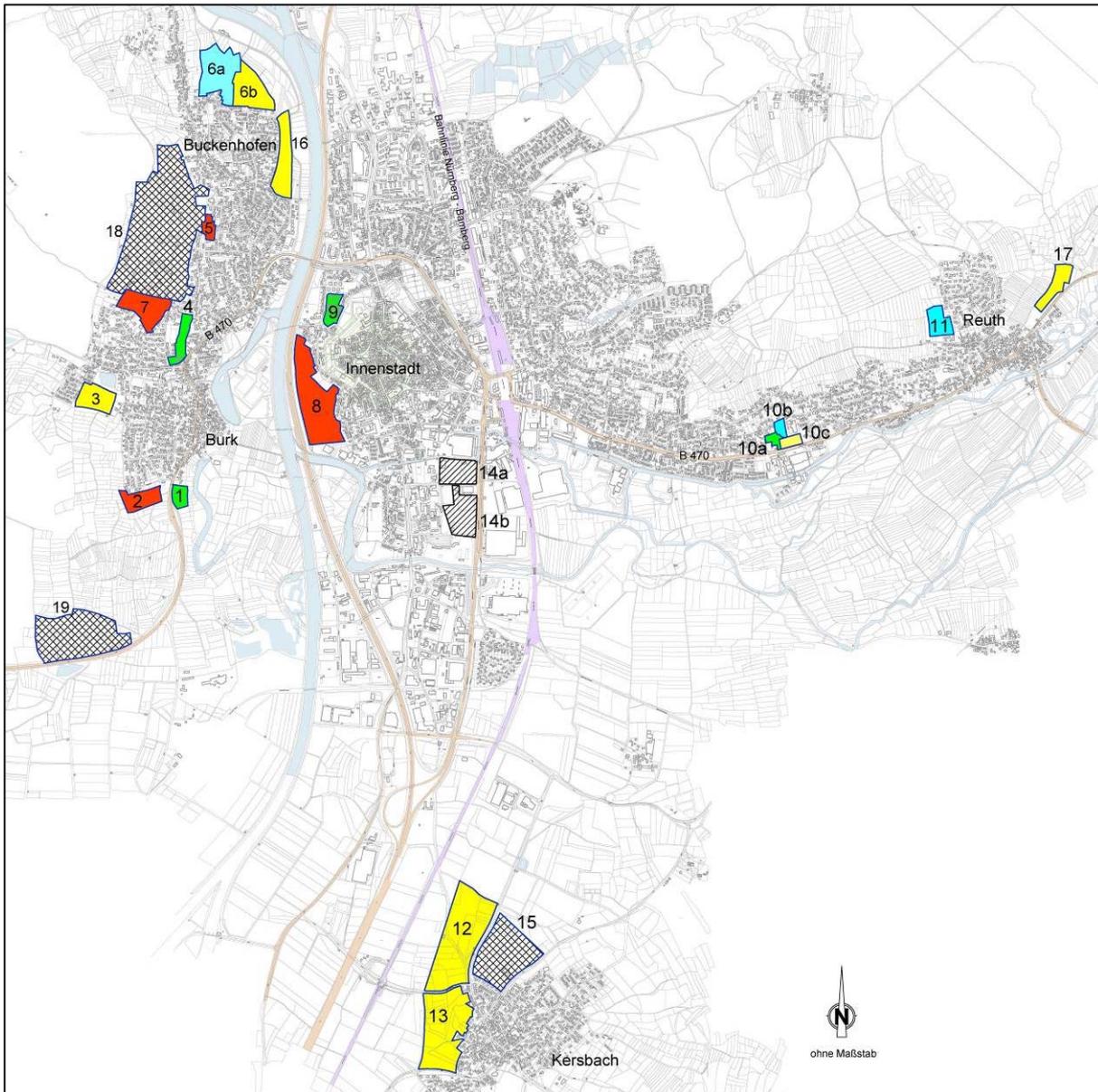


Abbildung 26: Die vorhandenen Flächenpotenziale in der Stadt Forchheim



### 1. Burk Dorfäcker

Für die ca. 1,2 ha große Fläche gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Burk auf der Ostseite der Bundesstraße B 470 und ist nahezu eben. Einschneidende Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind gelöst. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar große Erweiterung bzw. bauliche Entwicklung Richtung freie Flur dar.



### 2. Burk Linsengraben

Die ca. 2,5 ha große Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Burk auf der Westseite der Bundesstraße B 470 und ist leicht hügelig. Restriktionen liegen –abgesehen vom beachtenswerten Baumbestand und der Problematik der notwendigen Ableitung des Hangwassers - nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind zu lösen. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar große Erweiterung bzw. bauliche Entwicklung Richtung freie Flur dar, hat aber insgesamt leicht ungünstigere städtebauliche Ausgangsbedingungen als die gegenüber liegende Fläche "Dorfäcker". Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



### 3. Burk Hasenäcker/ Schlehenbach 2

Die ca. 3,1 ha große Fläche liegt am westlichen Rand von Burk im Bereich "Zur Lehmgrube" und ist leicht hängig. Restriktionen liegen –abgesehen vom Baumbestand - nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind kaum zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar große Erweiterung dar und ist bereits beidseits von bestehender Bebauung umgeben.



### 5. Buckenhofen Am Wasserstall

Die ca. 0,9 ha große Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Buckenhofen im Bereich der Straße "Wasserstall" und ist hängig. Restriktionen liegen –abgesehen vom Baumbestand - nicht vor. Die Fläche ist noch nicht verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind kaum zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar kleine Erweiterung dar. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



**6a. Buckenhofen Tränklein**

Die ca. 6,4 ha große Fläche liegt am nördlichen Rand von Buckenhofen zwischen "Buckenhofener Straße" und dem Kanal, stellt mit der Fläche 6b eine sinnvolle Verbindung dar und ist eben. Gravierende Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur können gelöst werden. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar große Erweiterung dar und schließt an bestehende Bebauung an.



**6b. Buckenhofen Weichselgarten**

Die ca. 4,8 ha große Fläche liegt am nördlichen Rand von Buckenhofen zwischen "Buckenhofener Straße" und dem Kanal, stellt mit der Fläche 6a eine sinnvolle Verbindung dar und ist eben. Gravierende Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur können gelöst werden. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar große Erweiterung dar und schließt an bestehende Bebauung an.



### 7. Buckenhofen Weingartsteig

Die ca. 4,4 ha große Fläche liegt am westlichen Rand von Buckenhofen südlich der Straße "Am Weingartsteig" und ist stark hängig. Restriktionen liegen im naturschutzfachlichen Bereich vor. Bei einer möglichen Bebauung sind dem Landschaftsbild möglichst gerechte, große Grundstücke und damit eine niedrige Verdichtung vorzusehen. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht auszuschließen. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbare Erweiterung dar und schließt an bestehende Bebauung an. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



### 8. Forchheim Löschwöhrdiesen

Die ca. 10,6 ha große Fläche liegt am westlichen Rand von Forchheim östlich an die Autobahn angrenzend und ist eben. Die Nähe der Autobahn verursacht trotz aktivem Lärmschutz noch leichte Schallschutzprobleme, so dass die bebaubare Fläche auf ca. 6,0 ha verringert werden sollte. Weitere Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und liegt innenstadtnah und damit zentral. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind kaum zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine gute und große Erweiterung dar und schließt an bestehende Bebauung an. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



**10. a,b,c Forchheim Hornschuchpark**

Die zusammengefasst ca. 2,0 ha große Fläche liegt in Reuth unmittelbar nördlich an die Bundesstraße B 470 angrenzend und ist hängig. Nachdem die Fragen des Schallschutzes, des Natur- und Artenschutzes gelöst sind, liegen weitere Restriktionen nicht vor. Die Fläche ist verfügbar und liegt noch innenstadtnah und damit zentral. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind kaum zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine sehr gute Erweiterung dar und ist von bestehender Bebauung umgeben.



**11. Reuth Oberer Schulweg**

Die ca. 2,2 ha große Fläche liegt am nordöstlichen Rand von Reuth nördlich der Bundesstraße B 470 und ist hängig. Restriktionen liegen – neben dem Baumbestand - nicht vor. Die Fläche ist verfügbar. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind gelöst. Die Bauflächenausweisung stellt eine kleine Erweiterung dar und ist durch bestehende Bebauung eingefasst.



### 12. Kersbach Stampfäcker

Die ca. 14,7 ha große Fläche liegt am nordwestlichen Rand von Kersbach zwischen der Autobahn und an bestehender Bebauung angrenzend, stellt eine sinnvolle Verbindung mit der Fläche 13 dar und ist eben. Die Nähe der Autobahn verursacht voraussichtlich Schallschutzprobleme. Wegen der erforderlichen Realisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen reduziert sich die für Wohnnutzung bebaubare Fläche auf ca. 13,0 ha. Weitere Restriktionen liegen nicht vor, da die Frage der Oberflächenentwässerung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Bahnstrecke gelöst werden konnte. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine große Erweiterung in Richtung freie Flur dar und schließt an bestehende Bebauung an. Wegen der Größe der Flächen ist eine gesonderte und intensive Bürgerbeteiligung mit der Kersbacher Bürgerschaft angeraten.



### 13. Kersbach Pointäcker

Die ca. 12,0 ha große Fläche liegt am westlichen Rand von Kersbach zwischen der Autobahn und an bestehender Bebauung angrenzend, stellt eine sinnvolle Verbindung mit der Fläche 12 dar und ist eben. Die Nähe der Autobahn verursacht voraussichtlich Schallschutzprobleme. Wegen der erforderlichen Realisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen reduziert sich die für Wohnnutzung bebaubare Fläche auf ca. 9,0 ha. Weitere Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine große Erweiterung in Richtung freie Flur dar und schließt an bestehende Bebauung an. Wegen der Größe der Flächen ist eine gesonderte und intensive Bürgerbeteiligung mit der Kersbacher Bürgerschaft angeraten.



#### 14. a,b Forchheim Jahngelände

Die zusammengefasst ca. 7,8 ha großen Flächen liegt im südlichen Bereich von Forchheim westlich an die "Willy-Brandt-Allee" angrenzend und sind eben. Erkennbare Restriktionen liegen für den südlichen Teil des Geländes nicht vor. Für die nördliche Teilfläche ist die Schallschutzproblematik zu klären (unmittelbar angrenzend liegt ein bestehender Gewerbebetrieb). Die Flächen sind verfügbar und liegen innenstadtnah und damit zentral. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine sehr gute Innenentwicklung dar und schließt an bestehende Bebauung an. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



#### 15. Kersbach Schleifwegäcker

Die ca. 10,7 ha große Fläche liegt am nordöstlichen Rand von Kersbach und grenzt an bestehender Bebauung an, stellt eine sinnvolle Verbindung mit der Fläche 12 dar und ist eben. Die Nähe der Autobahn verursacht voraussichtlich Schallschutzprobleme. Weitere Restriktionen liegen nicht vor. Die Fläche ist möglicherweise verfügbar. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine große Erweiterung in Richtung freie Flur dar und schließt an bestehende Bebauung an. Wegen der Größe der Flächen ist eine gesonderte und intensive Bürgerbeteiligung mit der Kersbacher Bürgerschaft angeraten.



**16. Buckenhofen Pater-Rupert-Mayer-Str.**

Die ca. 4,5 ha große Fläche liegt am nördlichen Rand von Buckenhofen zwischen "Buckenhofener Straße" und dem Kanal, stellt mit der Fläche 6b eine sinnvolle Verbindung dar und ist eben. Gravierende Restriktionen liegen – außer der Nähe zur Autobahn - nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind kaum zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbar kleine Erweiterung dar und schließt östlich an bestehende Bebauung an und kann Flächen für erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen vorhalten.



**17. Reuth Auerberg**



Die ca. 2,4 ha große Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Reuth nördlich an die Bundesstraße B 470 angrenzend und ist leicht hängig. Weitere Restriktionen liegen –abgesehen von naturschutzfachlichen Aspekten und Problemen bei der Anbindung - nicht vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind möglich. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbare Erweiterung bzw. bauliche Entwicklung Richtung freie Flur dar, hat aber insgesamt leicht ungünstigere städtebauliche Ausgangsbedingungen.

### 18. Buckenhofen Weingartsteig 2

Die ca. 34,0 ha große Fläche liegt am westlichen Rand von Buckenhofen nördlich der Straße "Am Weingartsteig" und ist stark hängig. Restriktionen liegen im naturschutzfachlichen Bereich vor. Bei einer möglichen Bebauung sind dem Landschaftsbild möglichst gerechte, große Grundstücke und damit eine niedrige Verdichtung vorzusehen. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind nicht auszuschließen. Die Bauflächenausweisung stellt eine vertretbare Erweiterung dar und schließt an bestehende Bebauung an. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



### 19. Burk Beim Hl. Graben

Die ca. 13,0 ha große Fläche liegt am südwestlich außerhalb von Burk nördlich der Bundesstraße B 470 und ist hängig. Restriktionen liegen im naturschutzfachlichen Bereich und wegen der abgesetzten Bebauung vor. Die Fläche ist voraussichtlich verfügbar und hat eine Nähe zu Erholungsflächen. Probleme mit der technischen Infrastruktur sind zu erwarten. Die Bauflächenausweisung stellt keine vertretbare Erweiterung dar und schließt nicht an bestehende Bebauung an. Für diese Fläche ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



## 6.2 Bewertung der Flächenpotenziale

Die im Kapitel 6.1 vorgestellten Flächenpotenziale wurden einer Bewertung unterzogen.

Die Kriterien der Flächenbewertung sind in der nachfolgenden Bewertungstabelle aufgeführt, ebenso die Beschreibung der Punktevergabe. Die Flächen wurden von den beauftragten Büros sowie Experten der Stadtverwaltung und der Stadtwerke gemeinsam bewertet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt bereits das Ergebnis der Bewertung, d.h. eine Hierarchisierung aller geprüften Flächen nach Eignung.

Als besonders geeignet für eine Bebauung wurden folgende Flächen mit einer Gesamtfläche von 22,6ha bewertet:

- 14b - Forchheim Jahn Süd
- 14a - Forchheim Jahn Nord
- 10a - Forchheim Hornschuchpark
- 10b - Forchheim Hornschuchpark (GWS)
- 10c - Forchheim Hornschuchpark
- 8 - Forchheim Löschwöhrdiesen
- 11 - Reuth Oberer Schulweg / Ruhstraße

Auf diesen besonders geeigneten Flächen könnten unter der Voraussetzung der angenommenen durchschnittlichen und anzustrebenden Dichte von 2,5 EW / WE rd. 970 Wohneinheiten für rd. 2.440 Einwohner gebaut werden.

Eine mittlere Eignung erhalten folgende Flächen (Summe 62,7ha):

- 1 - Burk Dorfäcker
- 3 - Burk Hasenäcker / Schlehenbach 2
- 15 - Kersbach Schleifwegäcker
- 13 - Kersbach Pointäcker
- 16 - Buckenhofen Pater-Rupert-Mayer-Straße
- 6a - Buckenhofen Tränklein
- 5 - Buckenhofen Am Wasserstall
- 12 - Kersbach Stampfäcker
- 6b - Buckenhofen Weichselgarten
- 7 - Forchheim Weingartsteig

Auf diesen Flächen mit mittlerer Eignung könnten (bei 2,5 EW / WE) rd. 1.980 Wohneinheiten für rd. 4.950 Einwohner gebaut werden.

Folgende Flächen (in der Summe 51,9ha) werden im Vergleich mit den o.g. eher schlecht bewertet:

- 2 - Burk Linsengraben
- 18 - Buckenhofen Bereich nördl. Weingartsteig
- 17 - Reuth Auerberg
- 19 - Burk Bereich Beim Heiligen Graben / Bei der schönen Marter

Auf diesen Flächen mit vergleichsweise eher schlechterer Bewertung könnten (bei 2,5 EW / WE) rd. 690 Wohneinheiten für rd. 1.720 Einwohner gebaut werden



Kriterium	1								2								3								4								5								6								7								8															
	Anbindung								Distanz								Naturschutz								Verfügbarkeit								Soz. Infrastr.								Techn. Infrastr.								Einschränkung								Grünflächen															
Wertigkeit	20								15								15								15								10								10								10								10								5							
Fläche lt. Übersichtsplan zum Fachplan Wohnen	ha	WE	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup> /WE	Ew/WE	Ew	Ergebnis								Bewertung																																																									
14b - Forchheim im Jahn Süd	4,4	350	80	136	2,5	875	820								8																																																									
14a - Forchheim im Jahn Nord	3,4	250	74	126	2,5	625	805								8																																																									
10a - Forchheim im Hornschuchpark	0,6	16	27	375	2,5	40	785								9																																																									
10b - Forchheim im Hornschuchpark (GWS)	0,6	60	100	100	2,5	150	785								9																																																									
10c - Forchheim im Hornschuchpark	0,8	70	88	114	2,5	175	770								9																																																									
8 - Forchheim Löschwiesen	10,6	201	19	225	2,5	503	745								7																																																									
11 - Reuth Oberer Schulweg / Ruhstraße	2,2	27	12	815	2,5	68	710								7																																																									
1 - Burk Dorfacker	1,2	18	15	650	2,5	45	695								5																																																									
3 - Burk Hasenäcker / Schliehenbach 2	3,1	72	23	325	2,5	180	680								5																																																									
15 - Kersbach Schleifwäcker	10,7	382	36	210	2,5	955	675								5																																																									
13 - Kersbach Pointacker	12,0	323	27	210	2,5	808	665								5																																																									
16 - Buckenhofen Pater-Rupert-Mayer-Straße	4,5	306	68	133	2,5	765	665								5																																																									
6a - Buckenhofen Tränklein	6,4	213	33	225	2,5	533	650								5																																																									
5 - Buckenhofen Am Wasserstall	0,9	12	13	750	2,5	30	645								5																																																									
12 - Kersbach Stampfacker	14,7	466	32	210	2,5	1165	640								5																																																									
6b - Buckenhofen Weichselgarten	4,8	163	34	225	2,5	408	635								5																																																									
7 - Forchheim Weingartensteig	4,4	26	6	900	2,5	65	630								5																																																									
2 - Burk Linsengraben	2,5	46	18	410	2,5	115	535								5																																																									
18 - Buckenhofen Bereich nördl. Weingartensteig	34,0	170	5	900	2,5	425	475								4																																																									
17 - Reuth Auerberg	2,4	36	15	500	2,5	90	385								4																																																									
19 - Burk Bereich Bei den Heiligen Graben / Bei der schönen Marter	13,0	437	34	225	2,5	1093	375								4																																																									
4 - (Burk Eiselberg 2)	abgeschlossen																																																																							
9 - (Forchheim Hallenbad / Gärtnerlei)	abgeschlossen																																																																							
<b>Summe</b>	<b>137,2</b>	<b>3.644</b>	<b>27</b>	<b>377</b>	<b>2,5</b>	<b>9.113</b>																																																																		

Bewertung durch Büro für Städtebau und Bauleitplanung / PLANWERK Stadtentwicklung zusammen mit den Fachabteilungen der Stadt Forchheim: Stadtbauplan, Amt für Jugend, Bildung, Sport und Soziales, sowie den Stadtwerken Forchheim

**Kriterien der Flächenbewertung:**

- 1: Anbindung an bestehende Wohngebiete; Ausbau bzw. Bildung von tragfähigen Stadtteilen; städtebauliche Eignung (20)
- 2: Distanz zum Stadtzentrum (Arbeitsplätze, Versorgung) und/oder zu existierenden / geplanten Subzentren (15)
- 3: Belange des Naturschutzes (Grundlagen Regionalplan, Landschaftsplan); Grünzüge, Belüftung, Schutzgebiete, Biotop, Vorbehaltsgebiete etc. (15)
- 4: Verfügbarkeit des Bodens und Durchführbarkeit (15)
- 5: Existierende / geplante Erschließung, technische Infrastruktur (Straße, Kanalisation), Anbindung des Baugebietes (10)
- 7: Einschränkung durch Restriktionen (Lärmzonen, Altlastenverdacht, Einfugschneisen etc.) (10)
- 8: Distanz / Nähe zu Grünflächen und Erholungsbereichen (5)

Bewertung durch:  
 - Punktevergabe: 1 = sehr schlecht, ... 10 = sehr gut, bzgl. jedes Kriteriums  
 - Gewichtung der einzelnen Kriterien ("Wertigkeit")

Summen nach Stadtteilen	ha	WE	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup> /WE	Ew/WE	Ew	ha	WE	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup> /WE	Ew/WE	Ew						
Forchheim	24,8	973,0	39	255	2,5	2.433,0	bereits umgesetzte Baugebiete						1,8	34	19	529	2,5	85
Buckenhofen	50,6	864,0	17	586	2,5	2.161,0	in Umsetzung						9,2	300	33	307	2,5	751
Burk	19,8	573,0	29	346	2,5	1.433,0	Wohnbaufläche lt. FNP						42,3	1.436	34	295	2,5	3.591
Kersbach	37,4	1.171,0	31	319	2,5	2.928,0	neue Flächen, ohne FNP-Anpassung						7,8	600	77	130	2,5	1.500
Reuth	4,6	63,0	14	730	2,5	158,0	bekannte Wohnbauflächen, nicht im FNP						18,4	285	15	646	2,5	713
<b>Summe</b>	<b>137,2</b>	<b>3.644</b>	<b>27</b>	<b>377</b>	<b>2,5</b>	<b>9.113</b>	zu diskutierende Wohnbauflächen, nicht im FNP						<b>57,7</b>	<b>989</b>	<b>17</b>	<b>583</b>	<b>2,5</b>	<b>2.473</b>
							<b>137,2</b>	<b>3.644</b>	<b>27</b>	<b>377</b>	<b>2,5</b>	<b>9.113</b>	<b>137,2</b>	<b>3.644</b>	<b>27</b>	<b>377</b>	<b>2,5</b>	<b>9.113</b>

Abbildung 27: Flächenbewertung von potenziellen Wohnbaugebieten



### 6.3 Bewertung der Flächenpotenziale durch den Forchheimer Beirat für Umweltfragen und Naturschutz

Der "Forchheimer Beirat für Umweltfragen und Naturschutz" (BUN) hat die Flächenbewertung von potenziellen Baugebieten im Rahmen einer Sitzung im Februar 2016 diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussion werden nachfolgend zusammengefasst kurz – in kursiv - dargestellt.

Die Gebiete Dorfäcker; Eselsberg 2, Hallenbad/Gärtnerei und Hornschuchpark – Müller Wohnbau wurden nicht diskutiert, da alle vier Gebiete bereits bebaut sind oder kurz vor der Bebauung stehen.

#### **Gebiete in Buckenhofen: Nr. 8a Tränklein, 6b Weichselgarten und 16 Pater-Rupert Mayer Straße**

*Es soll die Trittsteinfunktion und die Vogelzugroute entlang des Fließgewässers erhalten bleiben. Auf die Erhaltung des alten grünen Ortsrandes von Buckenhofen (alter Kirchweg) sowie auf einen breiten Grünstreifen entlang des Kanals wurde hingewiesen. Eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers sind zu berücksichtigen.*

#### **Gebiete Nr. 10a, 10b, 10c: Forchheim Hornschuchpark in 3 Bauabschnitten**

*Die Historie des Gebietes und die Bedeutung als altindustrieller Park sind bei einer Bebauung zu beachten. Es werden größere zentrale Parkabschnitte und die in der Baumschutzverordnung erfasste Allee am östlichen Planungsrand weitestgehend erhalten. Grundsätzlich ist Wohnungsbau im Park geplant, dabei überwiegend Geschosswohnungsbau. Im oberen Planungsabschnitt ist auch sozialer Wohnungsbau und eine ambulante Pflegestation vorgesehen.*

#### **Gebiet Nr. 11: Reuth, Oberer Schulweg**

*Der BUN hatte die Bebauung dieses Gebietes bereits ablehnend diskutiert, da aber diese Teilfläche bereits im FNP als Wohnbauland ausgewiesen ist, könnte man dem Teilgebiet zustimmen. Allerdings laut BUN unter der Vorgabe, die angrenzenden Reuther Hänge um die Ruhstraße als "spezielles Naherholungsgebiet" auszuweisen. Weiterhin wurden kritischen Aussagen zum Verkehr und zum Hangwasser getroffen.*

#### **Gebiet Nr. 3: Burk Hasenäcker /Schlehenbach 2**

*Die Begleitstrukturen des Grabens zwischen Burk Hasenäcker/ Schlehenbach 1 und 2 sind in ausreichend dimensionierter Breite zu erhalten, um für Flora und Fauna Trittsteine zu bewahren, aber auch um den Wasserabfluss vom Wald Richtung Weiher nicht zu gefährden; auch der notwendige Kaltluftabfluss kann so weiter gewährleistet werden.*

#### **Gebiete Nr. 12, 13, 15: in Kersbach**

*Die drei zur Bebauung vorgesehenen Gebiete in Kersbach umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 37,4 ha - sie umschließen das alte Dorf in westlicher und nordwestlicher Richtung. Gerade bei so großen Wohnbauflächen lässt sich die eine oder andere Empfehlung (z.B. Blockheizkraftwerk, Niederschlagswasser-Nutzung etc.) umsetzen. Die vorhandenen Grünstrukturen und Biotope entlang des alten Forchheimer Weges sollten erhalten bleiben.*

**Gebiet Nr. 17: Am Auerberg**

Das Gebiet am Auerberg sollte völlig aus dem FNP herausgenommen werden. Der Erschließungsaufwand und der Lärmschutz stehen in keinem Verhältnis zu den geplanten Baurechten. Außerdem sei die Fläche keine Gebiets-Abrundung in Reuth. Probleme könnte es auch mit der Nutzung des Schweizer Kellers geben.

**Gebiete Nr. 14a und 14b: Jahn Nord und Jahn-Süd**

Diese Gebiete liegen innenstadtnah und bieten sich daher für verdichteten Wohnungsbau an. Vor allem Geschosswohnungsbau ist hier vorgesehen. Die Gebiete wurden als gut geeignet dafür angesehen, allerdings ist auf die Baum- und Gehölzbestände zu achten. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes sollte geprüft werden.

**Gebiet Nr. 2: Linsengraben in Burk**

Dieses Gebiet wurde vom BUN in der Vergangenheit bereits abgelehnt. Die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit, die reich strukturierte Topographie sowie das Landschaftsbild sind Gründe für die kritische Betrachtung.

**Gebiete Nr. 5, 7 und 18: Forchheim-Weingartsteig und Wasserstall**

Diese drei Gebiete wurden im Zusammenhang betrachtet. Es sind hier strukturreiche und naturschutzfachlich wertvolle Flächen betroffen. Schwerpunkt liegt auf naturschutzfachlichen Aspekten und der Erhaltung des Naherholungsgebietes. Die aktuelle Biotopkartierung zeigt weiterhin eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Im Gebiet Nr. 7 sind nur wenige Biotopflächen betroffen, die Erschließung lässt sich entlang der Straße am Weingartsteig realisieren. Es sind größere Baugrundstücke vorgesehen, damit der durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten bleiben kann. Das Gebiet ist rutschgefährdet, kann aber unter Beachtung des vorstehenden Hinweises als Bauland eingestuft werden.

Die Gebiete Nr. 5 und Nr. 18 wurden bei der Beurteilung zusammengefasst und vorerst abgelehnt. Hier sollen zeitnah keine Baulandentwicklungen stattfinden, es sollte später auf die Erfahrungen der Verwirklichung des Gebietes 7 zurückgegriffen werden.

**Gebiet Nr. 8: Forchheim Löschwöhrdiesen**

Da durch den Lärmschutz entlang der Autobahn die Emissionen in das Gebiet deutlich reduziert werden, steht einer Bebauung in dieser Hinsicht nichts mehr im Wege. Allerdings sind entlang der Autobahn die Bauverbots- und Baubeschränkungszone einzuhalten.

**Gebiet Nr. 19: Burk beim Hl. Graben**

Dieses Gebiet wird abgelehnt – es soll nicht in die FNP-Fortschreibung aufgenommen werden. Es würde eine Art Zersiedlung der Landschaft entwickelt, die keinen Bezug zur Stadt hat. Auch erschließungs- und lärmtechnisch sind hier große Schwierigkeiten zu erwarten.



## 6.4 Die "Forchheimer Mischung" / Dichtewerte in den Baugebieten

Der größtmögliche Bedarf an neuen Wohnbauflächen hängt nicht nur von der Einwohnerentwicklung – wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt – ab, sondern auch von der gewählten Siedlungsform und damit Baudichte. Um sich dieser Fragestellung anzunähern, was für die vorliegende Aufgabenstellung vor dem Hintergrund der Langzeitperspektive ausreichend ist, wird nachfolgend eine grobe Abschätzung möglicher Siedlungsformen und damit Dichtewerte (m<sup>2</sup> Grundstücksfläche / Wohneinheiten) vorgenommen. Damit geht aber auch die Anforderung an die Kommune einher, "die Fragestellung der Dichte" fortlaufend im Blick zu behalten und bei Bedarf zu aktualisieren.

Baugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern	Durchschn. Grundstücksgröße 500 m <sup>2</sup>
Baugebiet mit Doppelhäusern	Durchschn. Grundstücksgröße 300 m <sup>2</sup>
Baugebiet mit Reihenhäusern	Durchschn. Grundstücksgröße 250 m <sup>2</sup>
Baugebiet mit Mehrfamilienhäusern	Durchschn. Grundstücksgröße 800 m <sup>2</sup>

Die Annahme bei einem Mehrfamilienhaus basiert wie alle Annahmen auf Durchschnittswerten, hier: Zweispänner, freistehend, 3 Geschosse, 6 WE mit ca. 100 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich ist bei der Flächeninanspruchnahme noch Folgendes zu beachten: Es sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich; bei einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE sind demnach 9 Stellplätze auszuweisen, was ohne Rangierflächen bereits einem Flächenbedarf von ca. 115 m<sup>2</sup> entspricht.

Für die künftige und stadtentwicklungspolitisch anzustrebende Dichte gehen wir von der "**Forchheimer Mischung**" aus.

Die künftigen Baugebiete sollen im Idealfall wie folgt genutzt bzw. bebaut werden:

- 25 % der Fläche für freistehende Einzelhäuser / EZH
- 20 % der Fläche für Doppelhäuser / DH
- 15 % der Fläche für Reihenhäuser / RH
- 40 % der Fläche für Mehrfamilienhäuser / MFH.

Diese entwicklungspolitisch und stadtplanerisch anzustrebende Dichte entspricht dem Forchheimer Bedarf auf Grundlage unserer Analysen, bestätigt durch eine Umfrage bei wohnungspolitisch relevanten Akteuren. Diese Dichte entspricht weiterhin dem Bedarf, wie er sich aus der Nachfragesituation im Stadtbauamt Forchheim ergibt. Diese Dichte entspricht der tatsächlichen Größe Forchheims in seiner Rolle als mittelgroße Stadt und zukünftiges Oberzentrum in einem noch leicht ländlich geprägten Umfeld, aber an einer Entwicklungsachse mit hohem Potenzial. Diese Dichte bildet auch annähernd den Forchheimer Bestand ab. Bei dieser Dichte haben wir hinsichtlich der prozentualen Anzahl der Mehrfamilienhäuser eine vorsichtige Annahme getroffen, da der Anteil der Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen in den letzten Jahren mit leicht rückläufiger Tendenz bei den Baufertigstellungen bei ca. 58 % lag. Diese Dichte ist anzustreben um das prognostizierte Wachstum auf den eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen zu realisieren. Mit den bisher ausgewiesenen und dargestellten Dichtewerten in den Baugebieten der Vergangenheit ist dieses prognostizierte Wachstum flächenmäßig nicht zu realisieren, da – wie im späteren Verlauf dargestellt - nicht alle Plan- und Baugebiete dem Markt zur Verfügung stehen werden.

Diese Dichte der "Forchheimer Mischung" ist das künftige Forchheimer Charakteristikum.





**Bei der Berechnung der Werte ist zu beachten, dass es sich um Annahmen und damit um ungefähre Werte handelt.** Der Berechnung der Dichtewerte liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Ausgangspunkt der Berechnung ist die tatsächliche Größe des gesamten Baugebietes (Bruttobauland), es sei denn, es ist bereits jetzt offenkundig, dass bestimmte Teile des Baugebietes wegen Einschränkungen (wie z. B. Bauverbotszone, Schallschutzproblematik) nicht bebaut werden können. Dann wird die reduzierte Größe zum Ausgangspunkt der Berechnung. Abgesehen vom o. a. Ausgangspunkt ist weiter zu berücksichtigen, dass von der Gesamtgröße / Bruttobauland im Regelfall bei der nachfolgenden Berechnung ca. 20 – 25 % der Fläche für Erschließungsanlagen (z. B. Straßen, Regenrückhaltebecken, Stellplätze) und öffentliche Grünflächen in Abzug gebracht werden müssen.
- Ein weiterer Ausgangspunkt der Berechnung ist die dargestellte Verteilung der Siedlungsformen; im Idealfall dabei die "Forchheimer Mischung".
- Für die Berechnung der Einwohnerzahl, die durch die zur Verfügung Stellung des neuen Wohnraums ermöglicht wird, ist von einem durchschnittlichen Faktor von 2,5 ausgegangen.

#### **Tabelle 12: Siedlungsformen**

Die vorstehende Berechnung auf Grundlage der "Forchheimer Mischung" zeigt auf, dass in all den als Vorlagen dienenden Baugebieten ca. 3.640 Wohneinheiten auf dem Markt zur Verfügung gestellt werden könnten. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 EW / WE würde diese Ausweisung Raum für ca. 9.100 Einwohner bieten.

Dieser rechnerische Durchschnittswert liegt deutlich über den aufgezeigten Entwicklungsszenarien. Das ist gut, da die dargestellte Bewertung der einzelnen Flächenpotenziale deutlich macht, dass es aus stadtplanerischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht keineswegs wünschenswert ist, dass auch alle Potenziale tatsächlich bebaut werden.

## **6.5 Grobe Abschätzung der Planungsauswirkungen**

### **6.5.1 Ausgleichsflächenbedarf**

Für die bisher diskutierten künftigen Wohnbauflächen bedarf es für die Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. für die Ausweisung im Rahmen eines Bebauungsplanes einer Ausweisung von Ausgleichsflächen. Das Stadtplanungsamt der Stadt Forchheim hat dazu die nachfolgende überschlägige Ermittlung vorgenommen.

Die Flächen Nrn. 7 und 18 wurden dabei wegen der besonderen Ausgangsbedingungen – eine wie große Teilfläche kann und soll dort überhaupt für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen werden? – nicht berücksichtigt. CEF-Flächen, die zur Umsetzung des Artenschutzes benötigt werden, wurden ebenso nicht berücksichtigt.

Der geschätzte Gesamtbedarf liegt bei ca. 63 ha, die im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt und natürlich auch realisiert werden müssten. Eine Abschätzung zur Verfügbarkeit dieser Flächen steht noch aus, ebenso eine Abschätzung der Realisierungskosten.

Siedlungsform, Hausbauweise; Zahl der Wohneinheiten der Baugebiete						
	Siedlungsform	WE in EZH	WE in DH	WE in RH	WE in MFH	WE ges.
1 - Burk Dorfäcker	gem. BBP EZH	18	0	0	0	18
2 - Burk Linsengraben	2/3 EZH 1/3 DH	25	21	0	0	46
3 - Burk Hasenäcker / Schlehenbach 2	gem. Vorentwurf BBP 35% EZH 31% DH 27% RH 7% MFH mit 6 WE	18	16	14	24	72
4 - (Burk Eselsberg 2)	<i>abgeschlossen</i>					
5 - Buckenhofen Am Wasserstall	EZH	12	0	0	0	12
6a - Buckenhofen Tränklein	20% EZH 30% DH 20% RH 30% MFH mit 6 WE	19	48	38	108	213
6b - Buckenhofen Weichselgarten	20% EZH 30% DH 20% RH 30% MFH mit 6 WE	14	36	29	84	163
7 - Forchheim Weingartsteig	EZH auf großen Grundstücken, um Bedeutung des Landschaftsbildes zu würdigen	26	0	0	0	26
8 - Forchheim Löschwöhrdiesen	20% EZH 30% DH 20% RH 30% MFH, mit 6 WE	18	45	36	102	201
9 - (Forchheim Hallenbad / Gärtnerei)	<i>abgeschlossen</i>					
10a - Forchheim Hornschuchpark	gem. BBP	2	0	14	0	16
10b - Forchheim Hornschuchpark (GWS)	gem. BBP	0	0	0	60	60
10c - Forchheim Hornschuchpark	gem. BBP	0	0	0	70	70
11 - Reuth Oberer Schulweg / Ruhstraße	gem. BBP	16	11	0	0	27
12 - Kersbach Stampfäcker	25% EZH 20% DH 15% RH 40% MFH mit 6 WE	49	65	58	294	466
13 - Kersbach Pointäcker	25% EZH 20% DH 15% RH 40% MFH mit 6 WE	34	45	40	204	323
14a - Forchheim Jahn Nord	Ausschließlich Geschosswohnungsbau	0	0	0	250	250
14b - Forchheim Jahn Süd	Geschosswohnungsbau und verdichtete Reihenhausbebauung	0	0	120	230	350
15 - Kersbach Schleifwegäcker	25% EZH 20% DH 15% RH 40% MFH mit 6 WE	40	54	48	240	382
16 - Buckenhofen Pater-Rupert-Mayer-Str.	MFH mit 6 WE	0	0	0	306	306
17 - Reuth Auerberg	EZH	36	0	0	0	36
18 - Buckenhofen Bereich nördl. Weingartsteig	EZH auf großen Grundstücken, um Bedeutung des Landschaftsbildes zu würdigen	170	0	0	0	170
19 - Burk Bereich Beim Heiligen Graben / Bei der schönen Marter	20% EZH 30% DH 20% RH 30% MFH, mit 6 WE	39	98	78	222	437
<b>Gesamt</b>		<b>536</b>	<b>439</b>	<b>475</b>	<b>2.194</b>	<b>3.644</b>
<b>Anteile, gesamt</b>		<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>

BBP=Bebauungsplan;WE=Wohneinheiten; EZH=Freistehende Einzelhäuser; DH=Doppelhäuser; RH=Reihenhäuser; MFH=Mehrfamilienhäuser

**Tabelle 13: Siedlungsformen, Hausbauweise, Zahl der Wohneinheiten der Baugebiete**

Ausgleichsflächenbedarfe je Wohnbaufläche				
Nummer / Name Baugebiet	Größe (ca.) in ha	durchschnittlicher Kompensationsfaktor geschätzt nach Leitfaden	Ausleichsbedarf Ca. Angaben in ha	
1. Burk Dorfäcker	1,2	0,6	0,7	erfolgt
2. Burk Linsengraben	2,7	1,5	4,1	Bei GRZ < 0,35
3. Burk Hasenäcker/Schlehenbach 2	3,8	1,2	4,6	
4. Burk Eselsberg 2	2,0	kein Ausgleich, da Verfahren nach 13a BauGB		---
5. Buckenhofen Am Wasserstall	0,9	1	0,9	
6a. Buckenhofen Tränklein	6,4	ca. 0,4	2,5	
6b. Buckenhofen Weichselgarten	4,8	ca. 0,4	1,9	
7. Forchheim Weingartsteig 1	4,4 Teilfl.	1,0	?	Bei GRZ < 0,35
8. Forchheim Löschwöhrdiesen	10,6	0,6	6,4	
9. Forchheim Hallenbad/ Gärtnerei	1,7	kein Ausgleich, da Verfahren nach 13a BauGB		erfolgt
10a,b,c. Forchheim Hornschuchpark	2,0	kein Ausgleich, da Verfahren nach 13a BauGB		CEF-Fläche
11. Reuth Oberer Schulweg	2,2	0,8	1,8	CEF-Fläche 2000 m <sup>2</sup>
12. Kersbach Stampfäcker	14,7	0,8	11,7	
13. Kersbach Pointäcker	12,0	0,6	8,4	
14a,b. Forchheim Jahngelände	7,8	kein Ausgleich, da Verfahren nach 13a BauGB		CEF-Fläche
15. Kersbach Schleifwegäcker	10,7	0,6	6,4	
16. Buckenhofen Pater-Rupert-Mayer-Str.	4,5	0,8	3,6	
17. Reuth Auerberg	2,4	1,5	3,6	
18. Buckenhofen Weingartsteig	34, Teilfl.	1,4 da nur wenige Bau-rechte	?	Bei GRZ < 0,35
19. Burk Beim Hl. Graben	13	0,5	6,5	
		<b>Summe:</b>	<b>63,1</b>	<b>Zzgl. Nr. 7 und 18</b>

Tabelle 14: Ausgleichsflächenbedarfe je Wohnbaufläche



## 6.5.2 Soziale Infrastruktur

Die Gutachter empfehlen eine Erstellung einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose (auf Ebene der Grundschulsprengel), ggf. der Erstellung eines Schulentwicklungsplanes, da die absehbar zu entwickelnden Bauflächen insbesondere die Grundschulen, Kindergärten und Kinderkrippen in ihrer Auslastung treffen werden. Dabei soll zusammen mit der Stadt Forchheim ein „Bebauungsszenario“ für die kommenden 15 Jahre erarbeitet und als Grundlage für die Prognose erstellt und Verwendung finden. In der Bewertung der einzelnen Flächenpotenziale wurde bereits der grobe Versuch unternommen, die Auswirkungen einer Bebauung auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere Kindergärten und Grundschulen, zu berücksichtigen (s. Tabelle im Kap. 6.2).

Deutlich wird, dass durch die Bebauung der o.g. Flächen insbesondere der Stadtsüden mit dem Grundschulsprengel St. Anna (Forchheim Süd und Kersbach) voraussichtlich eine Erweiterung der Schule zur Folge hätte, während die anderen Gebiete voraussichtlich weitere Schüler und Kindergartenkinder aufzunehmen in der Lage sein könnten und dort keine "Zwangslage" entstehen würde.



### 6.5.3 Kosten Erschließungsanlagen

Zur Abschätzung der Folgekosten für die Bereitstellung von Bauland dient die nachfolgende grobe Kostenschätzung, die auf durchschnittlichen Erfahrungswerten basiert. Die geschätzten Kosten sind **Nettopreise**.

Zunächst sind die Ausgangsbedingungen wie folgt festzuhalten:

#### Verkehrsanlagen

Fahrbahnen (neu) **120,- €/m<sup>2</sup>**

#### Abwasserbeseitigung (Trennsystem)

Schmutzwasser (Ø250 ) **450,- € / m**

Regenwasser **350,- € / m**

Hausanschlüsse **1.200,- € / St. (⇒ 2 x 1.200,- € je Grundstück!)**

#### Alternativ:

#### Abwasserbeseitigung (Mischsystem)

Schmutzwasser (Ø300-500) **550,- € / m**

Hausanschlüsse **1.200,- € / St.**

#### Wasserversorgung

Hauptleitung **280,- € / m**

Hausanschlüsse **1.000,- € / St.**

#### Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellen mit Anpflanzungen und 2-jähriger Entwicklungspflege

**50,- € / m<sup>2</sup>**

Baumpflanzungen **550,- € / St.**

Neu herzustellen ohne

Anpflanzungen **20,- € / m<sup>2</sup>**

Auf Basis dieser Kostenschätzung lässt sich über die Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen in Baugebieten ermitteln, dass die durchschnittlichen Kosten zwischen 370 T€/ha und 400T €/ha liegen. Die nachfolgende grobe Kostenschätzung geht von einem Durchschnittswert von 400.000 € netto pro Hektar Baugebiet aus.



<b>Grobe Kostenschätzung für Erschließungskosten</b>		
<b>Nummer / Name Baugebiet</b>	<b>Größe / ha</b>	<b>Grobe Kostenschätzung</b>
1. Burk Dorfäcker	1,2	480.000 €
2. Burk Linsengraben	2,7	1.080.000 €
3. Burk Hasenäcker/ Schlehenbach 2	3,8	1.520.000 €
4. Burk Eselsberg / abgeschlossen		
5. Buckenhofen Am Wasserstall	0,9	360.000 €
6a. Buckenhofen Tränklein	6,4	2.560.000 €
6b. Buckenhofen Weichselgarten	4,8	1.920.000 €
7. Forchheim Weingartsteig 1	4,4	1.760.000 €
8. Forchheim Löschwöhrdiesen	10,6	4.240.000 €
9. Fo Hallenbad/Gärtnerei abgeschlossen		
10a,b,c. Forchheim Hornschuchpark	2,0	800.000 €
11. Reuth Oberer Schulweg	2,2	880.000 €
12. Kersbach Stampfäcker	14,7	5.880.000 €
13. Kersbach Pointäcker	12,0	4.800.000 €
14a,b. Forchheim Jahngelände	7,8	3.120.000 €
15. Kersbach Schleifwegäcker	10,7	4.280.000 €
16. Buckenh. Pater-Rupert-Mayer-Str	4,5	1.800.000 €
17. Reuth Auerberg	2,4	960.000 €
18. Buckenhofen Weingartsteig 2	34,0	13.600.000 €
19. Burk Beim Hl. Graben	13,0	5.200.000 €

**Tabelle 15: Grobe Kostenschätzung für Erschließungskosten**

Eine Addition der Gesamtkosten scheint an dieser Stelle nicht erforderlich; es soll der Hinweis genügen, dass die geschätzten Nettokosten deutlich im zweistelligen Millionenbereich liegen. Auch das ist ein Grund für ein gut geplantes schrittweises Vorgehen.





## 7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

### 7.1 Forchheimer Grundsätze der Bauleitplanung

Der bereits in Kapitel 6.2 erwähnte "Beirat für Umweltfragen und Naturschutz" (BUN) der Stadt Forchheim hat sich am 23.02.2016 mit denen im FPW vorgeschlagenen Baugebieten beschäftigt. Nach eingehender Diskussion beschloss der BUN einstimmig, dass vor den Einzelbeurteilungen ein Statement in Form einer Präambel für alle zukünftigen Baugebiete aufgestellt werden soll. Dieses beinhaltet wichtige und zu beachtende Schritte bei der Neuausweisung oder Änderung von Bauland. Diese Präambel soll – neben der bereits vorgestellten Forchheimer Mischung - bei jeder Bauleitplanung der Stadt Forchheim zukünftig Beachtung finden. An dieser Stelle titulieren wir die von BUN genannte Präambel als „Forchheimer Planungsgrundsätze“.

Nochmals und als Erinnerung die "**Forchheimer Mischung**".

Die künftigen Baugebiete sollen wie folgt genutzt bzw. bebaut werden:

25 % der Fläche für freistehende Einzelhäuser / EZH

20 % der Fläche für Doppelhäuser / DH

15 % der Fläche für Reihenhäuser / RH

40 % der Fläche für Mehrfamilienhäuser / MFH.

Forchheimer Planungsgrundsätze:

1. Bei der Betrachtung eines neu geplanten Gebietes legt die Stadt Forchheim großen Wert auf das Schutzgut Mensch und (Nah-)Erholung. Innerhalb jedes neuen Gebietes sowie im direkten Umfeld sollen großzügig Erholungsräume verbleiben bzw. neu ausgewiesen werden.
2. Auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild nimmt die Stadt Forchheim bei Neuplanungen Rücksicht. Dies kann durch den Erhalt und die Neuschaffung von ausreichend Grünstrukturen bzw. die Pflanzung von Gehölzen erfolgen. Es wurde Wert darauf gelegt, die im bereits bebauten Bereich zusätzlichen neuen Gebiete in ihrer Gestaltung überwiegend den vorhandenen Wohnformen anzupassen.
3. Alle naturschutzfachlich wichtigen Aspekte (z.B. Biotopkartierung, Artenschutz, Baumschutzverordnung) sind bei Neuausweisung eines Gebietes zu prüfen und der Eingriff durch Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend zu reduzieren.
4. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist zu prüfen, inwieweit Oberflächenwasser im Gebiet verwendet, versickert oder über Dachbegrünung sein Abfluss zurück gehalten werden kann. Dies spare sowohl Ressourcen als auch Kosten beim Bau von Rückhaltebecken bzw. bei der Abwasserentsorgung. Die Stadt sollte hier gemäß den neusten technischen Standards vorgehen.
5. Bei der Neuschaffung von Ausgleichsflächen greift die Stadt Forchheim vermehrt auf Gewässerrenaturierungen z.B. von Gewässern III. Ordnung zu. Ein Gewässerrenaturierungsplan aus dem Jahr 2005 existiert bei der Stadt Forchheim. Ebenso sollten Maßnahmen im Stadtwald beim Ausgleich präferiert werden, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Forchheimer Raum kontinuierlich abnehmen.
6. Bei der Aufstellung energetischer Gesamtkonzepte prüft die Stadt Forchheim auch die Errichtung von dezentralen Lösungen (z.B. Blockheizkraftwerke). Es lassen sich evtl. mehrere Gebiete zusammenschließen.



## 7.2 Das Baulandmodell und das Wohnraummodell der Stadt Forchheim

Die Stadt Forchheim hat geltende "Richtlinien für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen von Baulandmodellen". Diese werden aktuell von der Stadt Forchheim überarbeitet, insbesondere mit dem Ziel, dieses Modell auch für die Aktivierung von Wohnbauland für Geschosswohnungsbau zu anwendbar zu machen.

Das Wohnraummodell der Stadt Forchheim trifft über einen Bindungsvertrag folgende Regelungen zur Sozialquote und besagt, dass 30 % der neu entstehenden Geschossflächen durch einen sogenannten Bindungsvertrag als Miet- und Eigentumswohnungen nach den Wohnbauförderbestimmungen genutzt werden müssen. Dies gilt für neue oder zusätzliche Wohnbaurechte auf bereits bebauten Grundstücken oder auf einzelnen noch nicht bebaubaren Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplanverfahren.

Es sind folgende Regelungen zur Sozialquote bzw. zur Errichtung von Wohnraum getroffen:

- Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderbestimmungen mit einer Mietpreisbindung und einem Belegungsrecht durch die Stadt Forchheim auf die Dauer von 25 Jahren.
- Eigentumswohnungen oder Eigenheime nach den Wohnungsbauförderbestimmungen, wobei der Verkaufspreis der Wohnungen so kalkuliert werden muss, dass der Preis für das Grundstück mit einem Betrag von maximal 150 DM je qm Geschossfläche in die Berechnung eingeht.
- Der Grundstückseigentümer kann auf Antrag diese Verpflichtung finanziell ablösen. Der Ablösebetrag wird von der Stadt Forchheim treuhänderisch verwaltet und einer Wohnungsbaugesellschaft bzw. -genossenschaft zugeführt mit der Auflage öffentlich geförderter Wohnraum (Sozialwohnungen) zu errichten.

Die Rechtsgrundlage für die Anwendung des Wohnraummodells ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches.

Beide Modelle dienen bereits jetzt der Steuerung und Entwicklung des Wohnungsmarktes. Die Stadt Forchheim übernimmt hier deutlich steuernde Funktion.

## 7.3 Empfehlungen

Um den Flächenbedarf für das prognostizierte Wachstum befriedigen zu können, muss und will die Stadt Forchheim im Rahmen der Bauleitplanung weiterhin Bauland in angemessenen Umfang zur Verfügung zu stellen. Dies umso mehr, als die Stadt Forchheim künftig im Bayerischem Landesentwicklungsprogramm als "Oberzentrum" vorgeschlagen wird.

Dazu ist zunächst eine Anpassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der hier vorliegende "Fachplan Wohnen" für die Stadt Forchheim liefert dazu die Grundlagen. Eine vertiefte Beschäftigung mit den Planungsabsichten erfolgt dann im Rahmen möglicher informeller städtebaulicher Entwürfe bzw. letztendlich auf der Ebene der notwendigen Bebauungspläne. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen zudem auch in die aktuelle Fortschreibung des "Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes" ein.



Im Rahmen der Anpassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die nachfolgenden Darstellungen vorzunehmen:

- Da die dargestellten und als besonders geeignet eingestuften Bauflächen Nrn. 14a und 14b planungsrechtlich im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB zu realisieren sind, ist hier lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Da die dargestellten und als besonders geeignet eingestuften Bauflächen Nrn. 7, 8 und 15 zu realisieren sind, um auch unterschiedliche Wohnbauformen und Dichtewerte anbieten zu können, ist hier eine entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
- Da es für die dargestellte Baufläche Nr. 2 bereits seit längerem einen Aufstellungsbeschluss und einen Entwurf für einen Bebauungsplan gibt, ist auch hier eine entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bei allen künftig zur Anwendung kommenden planungsrechtlichen Verfahren ist darauf zu achten, dass die "Forchheimer Mischung" (s. Kap. 6.4.: 25 % der Fläche für freistehende Einzelhäuser, 20 % der Fläche für Doppelhäuser, 15 % der Fläche für Reihenhäuser und 40 % der Fläche für Mehrfamilienhäuser) situationsangepasst berücksichtigt wird.

Die Stadt Forchheim soll sich zum Ziel setzen, den demografischen Wandel auch bei positiver Bevölkerungsentwicklung aktiv zu begleiten. Dabei werden die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt immens sein, da nur ein geringer Anteil der Wohnungen barrierefrei ist bzw. wird. Diese Frage kann quantitativ beantwortet werden. Zudem werden soziale Einrichtungen für Senioren notwendig; hier ist der erforderliche Dialog mit Sozialverbänden und sozialen Einrichtungen zu führen. Dieser Aspekt ist nur qualitativ zu beantworten.

Entsprechend dem zu aktualisierendem Baulandmodell der Stadt Forchheim erfolgt die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbauflächen in bedarfsangepassten Schritten. Diesen Schritten bzw. der dortigen Größe des Baulandpotenzials liegt auch die bisherige, jährlich durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft bzw. Aufnahmefähigkeit des Marktes zu Grunde.