

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/293/2019

## Antrag der Erlanger Linken Nr. 030/2019: Umwandlung von untergenutzten Gewerbegebieten in Wohngebiet, Gewinne für die Allgemeinheit abschöpfen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	25.06.2019	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	25.06.2019	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

II/WA

## I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag der Erlanger Linke 030/2019 vom 14.03.2019 ist damit bearbeitet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Stadtratsgruppe der Erlanger Linken stellt den Antrag (siehe Anlage 1), Gewerbebrachen und untergenutzte Gewerbegebiete in Wohngebiete umzuwandeln. Die durch die damit steigenden Bodenpreise zu erwartenden „Planungsgewinne“ sollen von der Stadt abgeschöpft werden.

Die Verwaltung nimmt Stellung zu diesem Antrag.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

In der Stadt Erlangen gibt es neben hohem Bedarf nach Wohnraum auch eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen. Der Stadtrat hat sich daher in mit Beschluss II/WA/007/2017 vom 26.10.2017 Leitlinien für die Gewerbeentwicklung gegeben.

Wo dies städtebaulich zielführend war, wurden bereits in der Vergangenheit größere Gewerbebrachen in Misch- oder Wohngebiete umgewandelt, z.B. Am Brucker Bahnhof, CESIWID-Gelände, Gossen-Areal. Hier wurden über Städtebauliche Verträge auch weitere investive Maßnahmen mit finanziert.

Die Entwicklungsoptionen von brachgefallenen Gewerbeflächen werden weiterhin einzelfallabhängig geprüft.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

In einer Städtebaulichen Studie werden derzeit die Potenziale untersucht, die durch eine intensivere Flächenausnutzung im Bereich von Parkplätzen und eingeschossigen Gewerbebauten

im Stadtgebiet bestehen (siehe Vorlage 611/211/2017 vom 23.01.2018).

Dabei ist eine Vielzahl von Rahmenbedingungen zu beachten. So ist eine allgemeine Wohnnutzung nach Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten generell nicht zulässig. Hintergrund der Regelung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Anforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen z.B. hinsichtlich zulässiger Emissionen (Gebietserhaltungsanspruch).

Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist i.d.R. nicht gegeben, so dass ein genereller Erwerb der Flächen durch die Stadt vor ihrer Entwicklung bzw. Überplanung nicht möglich ist. Bei einer städtebaulichen Planung für konkrete Vorhaben werden Städtebauliche Verträge geschlossen, in denen die Stadt Erlangen ihre Ziele einbringt.

Der Einsatz von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts (Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme) ist nach dem Baugesetzbuch an entsprechende Voraussetzungen geknüpft. Ob diese vorliegen, ist in Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen. Diese bedeuten einen erheblichen Aufwand, für den verwaltungsseitig keine Ressourcen bestehen.

Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten ab 24 Geschosswohnungen sind 30 % der neu zu schaffenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau für den geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen (vgl. Stadtratsbeschluss 611/208/2017 vom 26.04.2018). Die Quote wurde 2014 eingeführt und betrug zunächst 25%.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass Teile des beantragten Vorgehens bereits umgesetzt bzw. in Vorbereitung sind. Weitergehende Maßnahmen im Sinne der Antragsteller sind entweder nicht durchführbar oder werden als nicht zielführend angesehen.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

#### Anlagen:

Anlage 1: Antrag der Erlanger Linken Nr. 030/2019

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang