

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/327/2020

Neuauflage Baulandkataster Gewerbe - Stand 31.12.2019

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.05.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.05.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	20.05.2020	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
II/WA, 23, PET

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuauflage Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2019 fortgeschrieben. Es führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten in einer Karte auf. Zusätzlich sind die Reserveflächen Gewerbe ohne Baurecht beziehungsweise ohne gesicherte Erschließung als Hinweis aufgenommen.

Das Kataster enthält keine personenbezogenen Daten.

Das Kataster zeigt 48 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 16,4 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr ist 1 Grundstück in Frauenaurach aus dem Kataster ausgeschieden. Durch die Erschließung eines Grundstücks ist wiederum ein Flurstück hinzugekommen.

Aktuell haben Eigentümer von weiteren 16 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 15,3 ha einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Gewerbe widersprochen. Damit werden im Baulandkataster Gewerbe flächenmäßig nur 52 % der Baulücken bzw. Flächen mit Potenzial dargestellt. Die Aussagekraft des Katasters wird dadurch geschmälert.

Die Möglichkeit des Widerspruchs bleibt für Eigentümer bestehen. So werden eingehende Widersprüche bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

Das Baulandkataster Gewerbe kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und auf den Internetseiten der Stadt Erlangen unter www.erlangen.de/baulandkataster eingesehen werden. Ein Exemplar hängt während der Sitzung im Ratssaal aus.

Verfügbare Baulücken

Werden auch die widersprochenen Grundstücke berücksichtigt, gibt es in Erlangen Baulücken und Potentialflächen in Gewerbe-, Industrie, Misch- oder Kerngebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 31,7 ha.

80 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis langfristig als nicht verfügbar eingestuft (25,5 ha). Es handelt sich um Betriebserweiterungsflächen, Baugrundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, und Flächen, die als Baustelleneinrichtung für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 3 aktuell blockiert sind.

Nur 20 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (6,2 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümern aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Zwei der gewerblichen Baulücken mit einer Größe von 1,2 ha befindet sich im städtischen Eigentum. Jedoch hat eine der städtischen Baulücken eine eingeschränkte Bebaubarkeit und Lagenachteile, die andere wurde kürzlich erst erschlossen.

Ausblick

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe in Erlangen übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem. Die Situation hat bereits dazu geführt, dass Firmen aufgrund von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten aus Erlangen abgewandert sind.

Die Aktivierung und Entwicklung von Baulücken ist daher ein wesentlicher Schlüssel, um Unternehmen und Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln und zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund stehen auch die Vorbereitenden Untersuchungen im Gewerbegebiet Tenenlohe. Hier prüft die Stadtverwaltung, ob mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorhandene Baulücken im Gewerbegebiet mobilisiert werden können.

Die Verwaltung erarbeitet zudem ein Konzept zur Nachverdichtung auf ebenerdigen Stellplatzanlagen und über gewerblichen Flachbauten. Hierzu wurde eine Studie „Aktivierung von mindergenutzter Flächen“ beauftragt. Der Endbericht wird in Kürze vorliegen und die Verwaltung hofft zusätzliche Potenziale für die Gewerbeflächenentwicklung auf dieser Grundlage erschließen zu können.

Anlagen: Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2019

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang