

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/145/2012

Mobilisierung und Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.04.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
II/WA

I. Antrag

1. Der Sachbericht der Verwaltung zum Angebot gewerblicher Baugrundstücke (Stand: 31.12.2011) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die
 - Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ und
 - Entwicklung „Gewerbegebiet Geisberg“

die in Pkt. II beschriebenen Maßnahmen mit dem Ziel der Mobilisierung und Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke einzuleiten bzw. umzusetzen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

Über das Angebot gewerblicher Baugrundstücke in der Stadt Erlangen (Stand: 31.12.2011) und deren Veränderung zu den vorangegangenen Berichtszeitpunkten (Stand jeweils: 31.12.2007 bzw. 31.12.2009) wird informiert.

Um dem Bodenmarkt Gewerbeflächen zuzuführen, werden Maßnahmen zur Mobilisierung und Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke definiert. Ziel ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes am Markt verfügbarer Baugrundstücke, das für die Stadt Erlangen hinsichtlich der Kriterien Lage, Größe, Zuschnitt, Zeitpunkt und der anzusiedelnden Branchen flexibel handhabbar ist.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

Angebot gewerblicher Baugrundstücke

Dem Angebot an gewerblichen Baugrundstücken, die am Markt tatsächlich zum Kauf verfügbar sind, konnten keine Baugrundstücke in nennenswerten Umfang gegenüber dem Jahr 2009 zugeführt werden.

Die Nachfrage ist jedoch weiterhin ungebrochen, und dies über alle Bereiche von der Hochtechnologie / Forschung und Entwicklung bis hin zum Handwerk hinweg. In der vom Wirtschaftsreferat im Jahr 2011 durchgeführten Unternehmensbefragung gaben mehr als 40 % Unternehmen an, eine Erweiterung ihres Betriebes in den nächsten fünf Jahren zu planen (vgl. MzK Nr. II/148/2012 Unternehmensbefragung 2011 im HFPA vom 29.02.2012).

Mittlerweile haben bereits eine Reihe von ansässigen Unternehmen u.a. aus dem Bereich Hochtechnologie / Medizin, die am Standort Erlangen ihren Betrieb erweitern wollten, sich andernorts angesiedelt, da im Stadtgebiet kein adäquates Angebot hinsichtlich Größe und Lage

zur Verfügung stand (z.B. Teilbereiche der Fa. HEITECH AG und SiCrystal AG).

In Zahlen stellt sich die Entwicklung der vergangenen Jahre im Wesentlichen wie folgt dar: Waren Ende der Jahre 2007 bzw. 2009 noch ca. 20 bzw. 16 ha gewerbliche Baugrundstücke am Markt verfügbar, sind es Ende 2011 lediglich noch ca. 7,6 ha. Hiervon konnte die Stadt Erlangen nach jeweils ca. 4,7 ha (2007) bzw. 2,6 ha (2009) nun ca. 3,1 ha (2011) anbieten, nachdem eine ehemals bestehende Option im Röthelheimpark aufgelöst wurde. Die weiteren städtischen Grundstücke sind kleinteilig und nicht zusammenhängend und befinden sich im Wesentlichen in der Willy-Grasser-Straße (Frauenaurach) und Neuenweiherstraße (Kriegensbrunn).

Baulücken	2007	2009	2011
am Markt verfügbar	20,07 ha	16,01 ha	7,61 ha
- davon Eigentum Stadt	4,72 ha	2,60 ha	3,09 ha

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher unabdingbar, ein ausreichend großes Angebot am Markt verfügbarer gewerblicher Baugrundstücke bereitzustellen, das hinsichtlich Lage, Größe, Zugschnitt, Zeitpunkt und Branche flexibel handhabbar ist.

Mobilisierung und Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke

Angesichts der aufgezeigten Entwicklung kommt der Mobilisierung vorhandener und der Entwicklung neuer gewerblicher Baugrundstücke durch die Stadt Erlangen eine größere Bedeutung als bisher zu, um u.a. der bestehenden Gefahr einer (weiteren) Abwanderung von bisher in Erlangen ansässigen Unternehmen entgegenzuwirken.

Die in den vergangenen Jahren erfolgreiche Innenentwicklung durch Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen (z.B. Henri-Dunant-Straße) und Nachnutzung brachgefallener Flächen (z.B. ehem. Großkraftwerk Franken II) zur Mobilisierung vorhandener gewerblicher Baugrundstücke wird weiterhin fortgesetzt; jüngstes Vorhaben hierzu ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. F 393 – Graf-Zeppelin-Straße Nord – zur Nachnutzung des ehem. Quellensagers.

Die Innenentwicklung allein reicht jedoch nicht aus, um mittelfristig den Gewerbeflächenbedarf decken zu können. D.h., es ist zwingend auch die Entwicklung neuer Gewerbeflächen erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP), der in Grundzügen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren aufzeigt, sind gegenwärtig insgesamt ca. 92 ha gewerbliche Bauflächen als Reserveflächen dargestellt. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung Folgendes vor:

A. Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“

Das bestehende Gewerbegebiet soll städtebaulich neu geordnet werden. Für Betriebe aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie sollen vorhandene gewerbliche Baugrundstücke dem Bodenmarkt zugeführt sowie ggf. weitere Gewerbeflächen erstmalig entwickelt werden. Vorbereitende Untersuchungen sollen hierzu die Voraussetzungen für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. BauGB ermitteln.

Für weitere Inhalte wird im Einzelnen auf die Vorlage Nr. 140/611/2012 in dieser Sitzung verwiesen.

B. Entwicklung „Gewerbegebiet Geisberg“

Für die gewerblichen Reserveflächen am Geisberg hat der UVPA mit Beschluss vom 16.06.2009 die Verwaltung beauftragt, ein Gewerbegebiet auf der Basis des Rahmenplans (siehe Anlage) mit nachstehenden Kennziffern und Grundzügen zu entwickeln:

Bei einer Gesamtgröße von ca. 28,5 ha des Plangebietes entfallen auf Straßen- und Wegeflächen ca. 2,3 ha und auf Grünflächen ca. 4,8 ha, die v.a. der Ausbildung eines verträglichen Überganges zum angrenzenden Landschaftsraum dienen. Das Netto-Bauland umfasst somit eine Größe von ca. 21,4 ha; dies entspricht einem Anteil von 75 % am Plangebiet. Die Erschließungsstruktur ermöglicht ein Angebot unterschiedlich großer Baugrundstücke, deren Tiefe zwischen 50 m und 120 m variiert und sich in erster Linie an das produzierende und sonstige Gewerbe sowie Handwerksbetriebe richtet.

Unter der Voraussetzung, dass beide vorgenannten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in den kommenden Jahren durchgeführt werden und somit kurz- bzw. mittelfristig der Gewerbeflächenbedarf im Stadtgebiet gedeckt werden kann, steht aus Sicht der Verwaltung eine mögliche Entwicklung weiterer, im wirksamen FNP dargestellter gewerblicher Reserveflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt an.

3. Prozesse und Strukturen

A. Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“

Die durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchungen können zum Ergebnis haben, dass bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne zu ändern und den künftigen Bedürfnissen anzupassen sind. Gleiches gilt für die vorhandenen verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließungsanlagen. Bodenordnerische Maßnahmen wären Gegenstand der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. BauGB.

Für weitere Inhalte wird im Einzelnen auf die Vorlage Nr. 140/611/2012 in dieser Sitzung verwiesen.

B. Entwicklung „Gewerbegebiet Geisberg“

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen erforderlich, die im o.g. Beschluss des UVPA vom 16.06.2009 vorgesehen sind und im Weiteren fortgeschrieben wurden:

▪ Bauleitplanung

Es ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der hierfür erforderlichen Fachgutachten aufzustellen. Neben den im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen wird auch das Flst. Nr. 819, Gem. Kosbach, das gegenwärtig im FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) dargestellt ist, einbezogen werden. Der FNP wird daher für diese Grundstücksfläche im Parallelverfahren zu ändern sein. Die vorgenannten Verfahren sollen nach der Sommerpause 2012 eingeleitet werden. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans und der FNP-Änderung ist für das Jahr 2014 vorgesehen und bildet eine Voraussetzung für die Aufstellung des Umlegungsplans und dessen Inkrafttreten.

In diesem Kontext ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Deren Ergebnisse und mögliche Auswirkungen sollen in den Entwurf des Bebauungsplans einfließen, so dass noch in diesem Jahr mit Erhebungen zu beginnen ist. Im Haushalt 2012 sind die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 6.000 € bei Amt 31 vorhanden.

▪ Bodenordnung

Die vorhandenen Grundstücke sind zur Erschließung und Neugestaltung des künftigen Gewerbegebietes so neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Eine Baulandumlegung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen, nachdem die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer dem Grunde nach gegeben ist und die Stadt Erlangen bereits im Eigentum von rund 25 % der Grundstücke im Plangebiet ist. Nachdem die Verwaltung weitere Gespräche mit den Grundstückseigentümern führen wird, soll die Umlegung noch im Jahr 2012 angeordnet werden.

Die Durchführung der Umlegung soll auf das Staatl. Vermessungsamt Erlangen (VA) übertragen werden. Das VA übernimmt dabei die technische Verfahrensdurchführung (u.a. Bestandsverzeichnis, Verhandlung mit den Eigentümern, Umlegungsverzeichnis). Aufgaben der verwaltungstechnischen Abwicklung (u.a. Bekanntmachungen, finanzielle Abwicklung) sind von Amt 61 durchzuführen. Die Bereitschaft des VA zur Durchführung der Umlegung liegt grundsätzlich vor.

Grundlage der Verfahrensübertragung wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem VA bilden, in der auch die Verfahrenskosten auf Grundlage der Verordnung über die Benutzungsgebühren der staatlichen Vermessungsämter (GebOVM) geregelt sein werden. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € bei Amt 61 sind im Haushalt 2012 vorhanden.

▪ Erschließung

Die Anlagen zur verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließung des künftigen Gewerbegebietes sind zu planen und zu errichten. Dies beinhaltet nicht nur die gebiets-internen Erschließungsanlagen, sondern auch die Anschlüsse an die vorhandene ver-

kehrliche und abwassertechnische Infrastruktur einschließlich der hierfür erforderlichen Fachgutachten.

Das künftige Gewerbegebiet bedarf eines leistungsfähigen und direkten Anschlusses an die Niederndorfer Straße (St 2244) und somit an das übergeordnete Straßennetz, die mit dem Staatl. Bauamt abzustimmen ist. Ferner ist an das bestehende städtische Straßennetz anzubinden. Vor diesem Hintergrund ist im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung erforderlich, welche die Auswirkungen des künftigen Gewerbegebietes untersucht und die ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes der angrenzenden vorhandenen und geplanten Knotenpunkte nachweist. Im Haushalt 2012 sind die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 25.000 € bei Amt 61 vorhanden.

Die Planung der verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließungsanlagen soll ab dem kommenden Jahr erfolgen:

Nach erfolgter Planung einschließlich wasserrechtlicher Genehmigung kann die Herstellung der abwassertechnischen Erschließung ab dem Frühjahr 2014 durch den EBE erfolgen; die für die Planung und Herstellung erforderlichen Finanzmittel werden entsprechend im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Auf Grund der personellen Situation und der anstehenden Maßnahmen bei Amt 66 werden die Planungsleistungen vergeben. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 70.000 € sind bei Amt 66 im Haushalt 2012 bereits vorhanden. Mit der Errichtung der verkehrlichen Erschließungsanlagen könnte noch im Jahr 2014 begonnen werden. Entsprechende Investitionsmittel werden durch Amt 66 im Haushalt 2013 im mittelfristigen Investitionsprogramm angemeldet werden.

4. Ressourcen

Hinweis:

Die im nachstehenden aufgeführten Ressourcen beziehen sich lediglich auf B. Entwicklung „Gewerbegebiet Geisberg“.

Investitionskosten:	70.000€ bei IPNr.: 541.520
Sachkosten:	6.000 € bei Sachkonto: 543301
	50.000 € bei Sachkonto: 543222
	25.000 € bei Sachkonto: 543222
Personalkosten (brutto):	€ bei Sachkonto:
Folgekosten	€ bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€ bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen	

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 541.520 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- 6.000 € 310090 / 55410031 / 543301
- 50.000 € 612090 / 51140061 / 543222
- 25.000 € 613090 / 51100061 / 543222
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Rahmenplan Gewerbegebiet Geisberg

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang