

„Gewerbegebiet Tennenlohe“ – Textliche Erläuterung Untersuchungsbedarf und städtebauliche Ziele (März 2012)

Hintergrund

Im Bereich des Gewerbegebietes in Erlangen - Tennenlohe ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme beabsichtigt. Ziel ist die Neuordnung des Gewerbegebietes und die erstmalige Entwicklung von Gewerbeflächen. Der Gewerbestandort Tennenlohe soll gestärkt werden und weitere hochwertige Gewerbebetriebe vor allem auf Baulücken und bereits vorhandenen Potentialflächen angesiedelt werden.

In Erlangen übertrifft die Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen das vorhandene Angebot an freien Gewerbegrundstücken bei Weitem. Deshalb sollen dringend benötigte Gewerbegrundstücke entwickelt und dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

Für den Bereich „Gewerbegebiet Tennenlohe“ soll mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB begonnen werden, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 (3) BauGB zu gewinnen.

Planerische Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Erlangen 2003 ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten ist ein Teil des Bereichs als Waldfläche dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Entlang der östlichen Grenze des Untersuchungsbereichs ist eine Trasse der geplanten Stadt-Umland-Bahn dargestellt.

Bebauungspläne

Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne T 248, T 249 und T 260. Aktuell befinden sich das 1. Deckblatt des Bebauungsplans T 248 und das 8. Deckblatt des Bebauungsplans T 249 mit dem Ziel in Aufstellung, den zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und die Zulässigkeit von Betrieben aller Art im Gewerbegebiet zu regeln.

Bestand

Im Bereich gibt es ein bestehendes Gewerbegebiet.

Das Branchenprofil der ansässigen Gewerbebetriebe ist höchst unterschiedlich. So sind sowohl Unternehmen aus dem Bereich der Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie als auch zum Beispiel Baugewerbe ansässig.

Das vorhandene Baurecht auf den Grundstücken wird höchst unterschiedlich ausgenutzt. Die Bebauung der Grundstücke ist durch unterschiedliche Gebäudehöhen und teilweise unklare Bezüge und Raumbildungen sehr heterogen.

Im Gewerbegebiet gibt es Baulücken und nicht erschlossene Bereiche mit Baurecht mit einer Gesamtgröße von ca. 8,5 ha. Diese werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Die Potentiale des Gewerbegebiets sind nicht voll ausgeschöpft, was auch dazu führt, dass die vorhandene öffentliche Infrastruktur nicht voll ausgelastet ist.

Eine einheitliche Wahrnehmung des Gewerbegebietes als wichtiger regionaler Standort für hochwertige Gewerbebetriebe und Unternehmen der Hochtechnologie ist aufgrund der Unterschied-

lichkeit der ansässigen Gewerbebetriebe, der unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke und der vorhandenen Baulücken eingeschränkt.

Die Orientierung im Gewerbegebiet fällt in Teilen schwer. Grund ist eine in Teilen fehlende Gliederung und Hierarchisierung der Straßen. Zudem ist die Bebauung uneinheitlich und es fehlen eindeutige Bezüge - wie zum Beispiel eine klare Raumkantenbildung durch Gebäude.

Die Abwicklung des Verkehrs im Gewerbegebiet ist eingeschränkt. So ist zum Beispiel die Leistungsfähigkeit der Kreuzung B 4 – Wetterkreuz – Sebastianstraße nicht entsprechend des zu bewältigenden Verkehrs gegeben. In Teilen kommt es zu Rückstaus aufgrund fehlender Abbiegebeziehungen. Teilweise gibt es Straßen, die nicht entsprechend ihrer Funktion ausgebaut sind, zum Beispiel der südliche Abschnitt der Straße Am Weichselgarten.

Untersuchungsbedarf und städtebauliche Ziele

In Anlage 3 sind der Untersuchungsbedarf und die städtebaulichen Ziele für den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen vor dem Hintergrund folgender städtebaulicher Ziele durchgeführt werden:

- Das Profil des Gewerbegebiets als Standort für Forschung und Hochtechnologie soll geschärft werden.
- Eine Gesamtidentität des Gewerbegebietes soll geschaffen werden. Durch Nachverdichtungen und höhere Ausnutzungen bereits vorhandener Potentiale soll eine einheitliche Wahrnehmbarkeit des Gewerbegebietes für ansässige Gewerbetreibende, Nutzer, Besucher und Einwohner Tennenlohes geschaffen werden.
- Das bestehenden Gewerbegebiet soll neu geordnet werden.
- Bereits vorhandene Potentiale sollen ausgeschöpft werden. Bisher nicht gewerblich genutzte Baulücken und nicht erschlossene Grundstücke mit Baurecht sollen einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.
- Es soll geprüft werden, ob weitere Flächen im Umfeld des Gewerbegebietes, die aktuell kein Baurecht haben, einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden können.
- Dringend benötigte Gewerbegrundstücke sollen dem Markt bereit gestellt werden und weitere Gewerbebetriebe aus dem Bereich der Forschung und dem Bereich der Hochtechnologie angesiedelt werden.
- Die Abwicklung des Verkehrs soll entscheidend verbessert werden und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kreuzungspunkte im Gewerbegebiet entsprechend des zu bewältigenden Verkehrs gesteigert werden. Straßen sollen entsprechend ihrer Funktion gestaltet bzw. ausgebaut werden.
- Die Planungen bzgl. der Stadt-Umland-Bahn sollen berücksichtigt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen soll eine bessere Orientierung im Gewerbegebiet ermöglicht werden; hiervon sollen ansässige Gewerbetreibende, Nutzer, Besucher und die Einwohner Tennenlohes profitieren.

Untersuchungsziel

Die erforderlichen Einzelmaßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ sollen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ermittelt werden.

Der Umfang der Bauleitplanung, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist, soll bestimmt werden.

Ein Zeit- und Maßnahmenplan soll ausgearbeitet werden, der die erforderlichen Einzelmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme koordiniert und aufeinander abstimmt.