

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/172/2017**

## Neuauflage Baulandkataster Gewerbe (Stand 31.12.2016)

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.05.2017	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.05.2017	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	24.05.2017	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen  
II/WA, 23

### 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 2016 fortgeschrieben. Berücksichtigt wurden die Baubeginnsanzeigen, die aufgestellten Bebauungspläne und die durchgeführten Erschließungen im Jahr 2016.

Ein Exemplar hängt während der Sitzung im Ratssaal aus. Das Kataster kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und auf den Internetseiten der Stadt Erlangen unter [www.erlangen.de/baulandkataster](http://www.erlangen.de/baulandkataster) eingesehen werden.

Es führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten in einer Karte auf. Zusätzlich sind die Reserveflächen Gewerbe als Hinweis aufgenommen.

Insgesamt sind 56 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 25,6 ha als Baulücken bzw. Baugrundstücke mit Potential erfasst.

Eigentümer haben die Möglichkeit, einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Gewerbe zu widersprechen. Aufgrund von Widersprüchen können 13 Baulücken mit einer Fläche von insgesamt 13,6 ha nicht veröffentlicht werden. Dies sind 35 % der relevanten Flächen. Die Aussagekraft des Katasters wird dadurch geschmälert.

Im Vergleich zum Vorjahr werden zwei Baulücken an der Karlheinz-Kaske-Straße und der Neuenweiherstraße nicht mehr dargestellt, da hier im Jahr 2016 mit einer baulichen Entwicklung begonnen wurde.

Das Kataster enthält keine personenbezogenen Daten.

Eigentümer können weiterhin einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster widersprechen. Eingehende Widersprüche werden bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

## **Verfügbarkeit von Baulücken**

Unter Berücksichtigung der widersprochenen Grundstücke gibt es in Erlangen Baulücken und Baugrundstücke mit Potentialen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten mit einer Gesamtgröße von 39,2 ha.

Mit 7,7 ha werden nur 21 % der relevanten Grundstücksflächen als grundsätzlich verfügbar eingestuft. Nur wenige dieser Grundstücke werden derzeit aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Von den grundsätzlich verfügbaren Grundstücken befindet sich nur ein Grundstück mit einer Größe von 0,8 ha im städtischen Eigentum; die Baulücke weist eine eingeschränkte Bebaubarkeit auf und hat damit Lagenachteile.

Mit 31,5 ha stehen rund 79 % der relevanten Grundstücksflächen derzeit dem Markt nicht zur Verfügung. Zum Einen handelt es sich um Betriebserweiterungsflächen, Baugrundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, und Flächen, die als Baustelleneinrichtung für den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Nürnberg-Ebensfeld und den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 3 aktuell blockiert sind. Zum Anderen zählen hierzu auch Baulücken, für die sich eine unmittelbare gewerbliche Entwicklung abzeichnet.

## **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 Tennenlohe. Hier prüft die Stadtverwaltung, ob mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorhandene Baulücken im Gewerbegebiet mobilisiert werden können.

Mit der baulichen Entwicklung weiterer Baulücken ist zeitnah zu rechnen.

So sind konkrete Bauvorhaben auf Baulücken im Gewerbegebiet Tennenlohe und an der Graf-Zeppelin-Straße in Vorbereitung.

Auf dem ehemaligen Gossen-Südgelände an der Nägelsbachstraße werden aktuell Baugrundstücke mit Potential für eine gemischte Nutzung entwickelt.

Auch hat die Stadt Anfang 2017 eine Baulücke am Heusteg mit einer Bauverpflichtung an einen Gewerbebetrieb verkauft.

Die Aktivierung von Baulücken und Bauland ist auch eine zentrale Aufgabe der städtischen Projektentwicklung (PET). Durch gezielte Projektinitiierung sollen die notwendigen Voraussetzungen für die Mobilisierung von Bauland geschaffen werden. Zu Beginn jedes Projekts steht eine Machbarkeitsstudie mit einem städtebaulichen Vorentwurf. Die Untersuchungen bilden die anfängliche Diskussionsgrundlage für alle Beteiligte, um die Realisierbarkeit von Projekten im Vorfeld auszuloten.

**Anlagen:** Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2016

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang