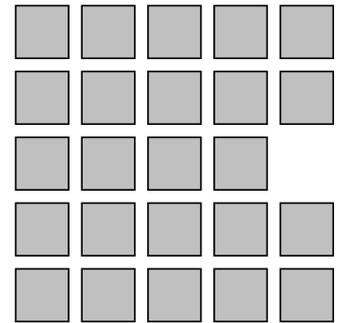


Stadt Erlangen

Stadtentwicklungsplanung



Leitlinien zur
Gewerbeentwicklung

ENTWURF

INHALT

1	EINLEITUNG	3
2	GRUNDLAGEN.....	5
2.1	Bedarf an Gewerbeflächen.....	5
2.2	Beschäftigtenentwicklung.....	6
2.3	Gewerbeflächenplanung im FNP 2003.....	7
2.4	Standorttypen.....	8
3	LEITLINIEN.....	9
3.1	Ziele der Gewerblichen Entwicklung.....	9
3.2	Sicherung von Bestandsgebieten.....	9
3.3	Umgang mit Einzelstandorten	10
3.4	Innenentwicklung	11
3.5	Entwicklung von neuen Gewerbeflächen.....	11
3.6	Aktive Bodenpolitik.....	13

1 EINLEITUNG

Erlangen ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Attraktive und hochqualifizierte Arbeitsplätze, Freizeit- und Naherholungsflächen, eine herausragendes Kinderbetreuungsangebot und eine Vielzahl kultureller Aktivitäten zeichnen die Stadt aus. Die positive Entwicklung Erlangens ist ganz wesentlich den Menschen zu verdanken, die in unterschiedlichen Berufen oder im Ehrenamt jeden Tag für eine lebenswerte Stadt arbeiten. Insbesondere hängt sie aber auch von der wirtschaftlichen Basis und der Leistungsfähigkeit der ansässigen Unternehmen ab.

Erlangen belegt bei Rankings regelmäßig Spitzenplätze hinsichtlich Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit. Seine Rolle als wichtiges Arbeitsmarktzentrum für die gesamte Region ist unbestritten. Der Standort zeichnet sich durch eine einzigartige Verbindung von innovativer Wissenschaft, mittelständischem Gewerbe, großen Unternehmen und High-Tech-Firmen aus. Mit dem Medical Valley Center und dem Innovations- und Gründerzentrum bietet die Erlangen zudem Raum für zukunftsorientierte Firmenneugründungen. Nicht zuletzt diese einzigartige Verbindung sorgt dafür, dass Erlangen Menschen aus aller Welt anzieht. Die Entscheidung von Siemens, im Stadtsüden den Siemens-Campus zu schaffen und das Vorhaben der bayerischen Staatsregierung, die Technische Fakultät am Standort Erlangen auszubauen bieten ebenso wie die Ansiedlung renommierter Forschungsinstitute große Chancen für die Entwicklung der Stadt.

Betrachtet man jedoch den Wirtschaftsstandort als Ganzes, stößt die anhaltend positive Entwicklung seit einiger Zeit schon an Grenzen. Der hohen Nachfrage nach Betriebsflächen im Stadtgebiet steht eine sehr geringe Anzahl an verfügbaren Gewerbegrundstücken gegenüber. Für Betriebe wird es immer schwieriger, passende Flächen zu finden. In der Vergangenheit hat dies wiederholt dazu geführt, dass Firmen ins Umland abgewandert sind. Dies betrifft insbesondere mittelständische Gewerbeunternehmen aber auch innovative Firmenneugründungen, denen keine passenden Flächenangebote in der Stadt gemacht werden konnten. In den Stadtratsgremien wird regelmäßig über die angespannte Situation auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt berichtet.

Es ist eine der zentralen Zukunftsfragen für die Entwicklung unserer Stadt, ob es gelingt, die wirtschaftliche Dynamik des Standorts zu sichern und zu erhalten. Für das nachhaltige Funktionieren der städtischen Gesellschaft in Zukunft ist eine vorausschauende Stadtentwicklung erforderlich. Aus ökologischen Gründen aber auch angesichts einer zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen den Themenfeldern Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe steht dabei fest, dass ein Flächenverbrauch wie in der Vergangenheit nicht unbegrenzt fortgesetzt werden kann. Es geht darum,

- mit der Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen am Standort Erlangen vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und der Abwanderungen gerade der prosperierenden Unternehmen zu begegnen
- nachhaltiges, umwelt- und regionalgerechtes Wirtschaften zu stärken und die notwendige Schaffung von neuen Gewerbeflächen mit ökologischen Belangen, z.B. Minderung des Flächenverbrauchs, Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, nachhaltigen Formen der Energieversorgung usw. in Einklang zu bringen
- die Wettbewerbsfähigkeit und Vielfältigkeit der hiesigen Wirtschaftsstruktur zu sichern, Raum für Gewerbe mit überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial zu schaffen und die Vielfalt hinsichtlich der Branchen, Sektoren und Betriebsgrößen zu fördern.

Nicht zuletzt ist die von der Stadt vereinnahmte Gewerbsteuer auch eine wichtige Basis für städtische Leistungen und Investitionen. Im Vergleich zu anderen Kommunen ist das Gewerbesteueraufkommen pro Kopf in Erlangen unterdurchschnittlich und unterliegt zudem starken Schwankungen.

Bisher steht keine der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 (FNP 2003) neu dargestellten Gewerbeflächen für Ansiedlungen zur Verfügung (Vgl. Kap.2.3). Vor diesem Hintergrund sind die Fragen des künftigen Gewerbeflächenbedarfs und dessen räumlicher Ausgestaltung zu diskutieren.

Die vorliegenden Leitlinien stellen eine Orientierung für die zukünftige Gewerbeentwicklung dar und nehmen beispielsweise in den Bereichen Sicherung bestehender Gewerbeflächen und Innenentwicklung bereits erfolgreich praktizierte Handlungsansätze auf, die in Zukunft weitergeführt werden sollen. Sie legen Qualitätsstandards für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen fest und sollen unabhängig von einer konkreten Flächendiskussion die generelle Zielrichtung der Stadt Erlangen verdeutlichen.

2 GRUNDLAGEN

2.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Zum Stand 31.12.2016 sind noch 8,1 ha Gewerbefläche (theoretisch) kurzfristig verfügbar, davon 5,9 ha in klassischen Baulücken und 2,2 ha Flächen mit Potenzial hinsichtlich des Maßes der Nutzung. Von den grundsätzlich verfügbaren Flächen befinden sich 1,2 ha in städtischem Eigentum, wobei für eine Teilfläche von ca. 0,5 ha derzeit die noch erforderliche Erschließung vorbereitet wird.

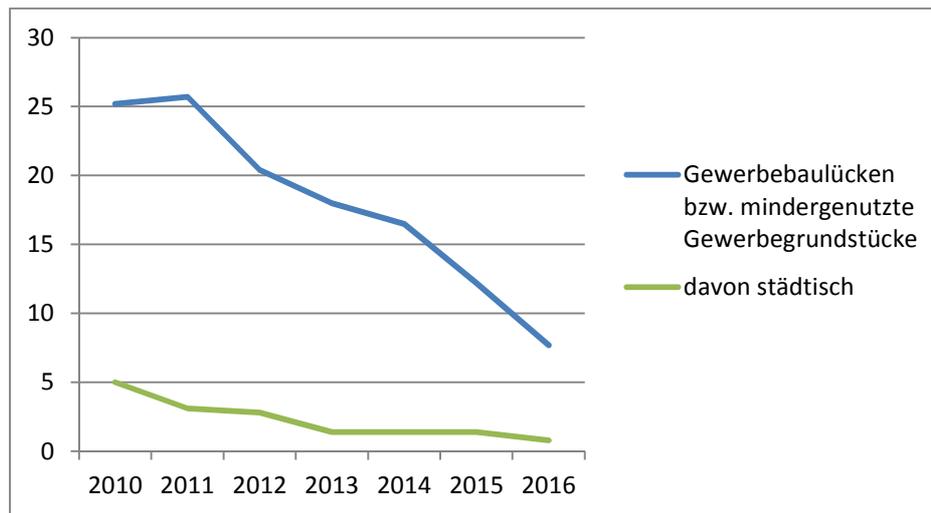


Abbildung 1: Grundsätzlich verfügbare Flächen in ha (Baulandkataster Gewerbe 2010 – 2016)

Der Blick auf den Zeitverlauf zeigt, dass die ohnehin angespannte Situation auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt sich weiter zuspitzt. Aufgrund aktueller Vermarktungsbemühungen für Baulücken zeichnet sich ein weiterer Rückgang der verfügbaren Grundstücke in naher Zukunft ab. Ein Angebot an verfügbarer Gewerbefläche ist damit in Kürze absehbar nicht mehr vorhanden.

Es besteht weiter eine starke Nachfrage nach Entwicklungsflächen sowohl für expandierende Unternehmen als auch für Ansiedlungswünsche und Neugründungen, die mit dem vorhandenen – weiter rückläufigen – Flächenangebot nicht gedeckt werden kann. Dies hat bereits wiederholt zu Verlagerungen von Firmenstandorten ins Umland geführt. Die Bereitstellung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten wird zur Pflege der Bestandsunternehmen und zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts Erlangen daher als unentbehrlich angesehen.

Die jüngste vorliegende Bedarfsermittlung für den Zeitraum 2013 – 2022 kommt – bereits unter vergleichsweise vorsichtigen Annahmen – zu dem Schluss, dass Erlangen einen Bedarf an über 60 ha zusätzlichen Gewerbeflächen hat, der mit den mittelfristig aktivierbaren Baulücken und Reserveflächen maximal zur Hälfte gedeckt werden kann.¹

Wenn dieser Bedarf gedeckt werden soll, ist daher eine weitere Außenentwicklung, d.h. die Planung und Erschließung neuer Flächen, absehbar erforderlich. Wichtiger als eine exakte ha-Zahl erscheint in diesem Zusammenhang die Frage, welche Art von Gewerbeflächen Erlangen (in welcher Lage) künftig benötigt.

¹ Vorbereitende Untersuchung Gewerbegebiet Tennenlohe

2.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Erlangen verläuft weiterhin dynamisch. Dies zeigt sich u.a. in einem kontinuierlichen Wachstum der Beschäftigtenzahlen. Auffällig ist vor allem das anhaltende Wachstum im Dienstleistungsbereich, während die Zahlen für Handel, Verkehr, Gastgewerbe nur leicht zunehmen und der Bereich Produzierendes Gewerbe weitgehend stabil ist.

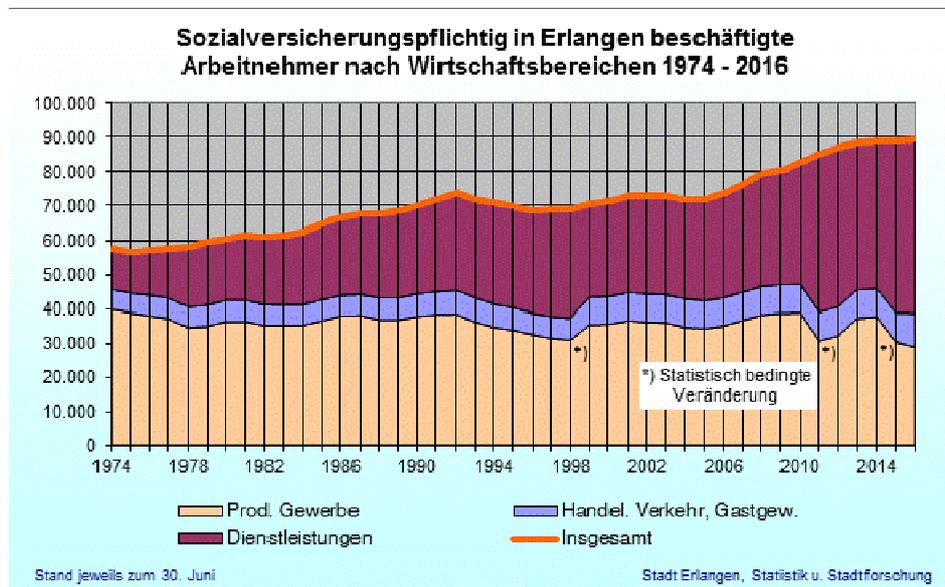


Abbildung 2: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftsbereichen

Zum 31.12.2016 sind 89.548 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Erlangen registriert. Diese Zahl ist doppelt so hoch wie die Zahl der Beschäftigten, die Erlangen als Wohnort haben. Die Stadt besitzt damit eine außergewöhnlich hohe Arbeitsplatzzentralität.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist tatsächlich noch höher. Sie umfasst zusätzlich Beamte und Selbstständige. Diese Gruppen tragen ebenfalls zur Flächennachfrage bei. Die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort Erlangen wird vom Bayerischen Landesamt für Statistik zum Stichtag 31.12.2015 mit 109.700 Personen angegeben.

Der anhaltende Anstieg der Beschäftigtenzahlen geht - wie dargestellt – nicht mit einem vergleichbaren Zuwachs an gewerblich nutzbaren Grundstücken einher. Aus dem Anstieg der Beschäftigtenzahlen ist daher eine Nachverdichtung ableitbar, die zu einer Erhöhung der Arbeitsplatzzahl in bestehenden Gebieten führt.²

Die positive Beschäftigtenentwicklung ist keine Selbstverständlichkeit, sondern setzt ein qualifiziertes Flächenangebot für die Bedürfnisse der Unternehmen voraus. Dieses Angebot ist derzeit am Markt nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden. Auch wenn weitere Potenziale in der Aktivierung von Baulücken und in der Verdichtung auf Bestandsflächen gesehen werden, werden sich diese nicht unbegrenzt fortsetzen lassen.

Noch brachliegende oder in Zukunft freiwerdende Bereiche – z.B. in der Innenstadt im Zuge von Verlagerungen auf den Siemens Campus – sind jeweils nur für spezifische Nutzungen geeignet. Diese „neuen“ Potenziale der Innenentwicklung werden daher nicht den Bedarf aller bzw. nur bestimmter Gewerbebetriebe decken können.

² Die statistisch erfassten Beschäftigtenzahlen beziehen sich allerdings nicht allein auf Gewerbestandorte. Insbesondere das Wachstum der Dienstleistungssparte findet räumlich auch auf anderen Flächennutzungstypen statt.

2.3 Gewerbeflächenplanung im FNP 2003

Für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde der voraussichtliche Gewerbeflächenbedarf für den Zeitraum 1999 – 2010 über eine Modellrechnung ermittelt. Dazu wurden jährliche Quoten für Neuansiedlungen und Verlagerungen von Unternehmen angenommen und mit einem Flächenansatz pro Arbeitsplatz hochgerechnet.

Nach Abzug von vorhandenen Baulücken und Reserveflächen wurde ein Bedarf von 56 ha neu auszuweisendem Bruttobauland für Gewerbe innerhalb des Prognosezeitraums bis 2010 festgestellt. Für diesen Bedarf wurden im FNP 2003 in entsprechender Größenordnung neue gewerbliche Bauflächen dargestellt (incl. überwiegend gewerblich genutzter Mischbauflächen). Zudem sind rund 65 ha „Altflächen“ dargestellt, die bereits in vorherigem Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen enthalten waren. Mit der Beschlussfassung des Stadtrats über den FNP 2003 sind die aufgeführten Flächen als städtische Planungsziele fixiert, wurden jedoch bisher nicht in die Umsetzung gebracht.

Bezeichnung	Typ	Fläche	Umsetzungsstand
Gossen-Gelände (Süd)	M	1,6 ha	In Umsetzung bzw. Planung (überwiegend Wohnnutzung)
Parkplatz Innenstadt	M	5,9 ha	Konzept „Regnitzstadt“ noch ohne konkrete Planung / Nutzungsfestlegung
Dienstleistungs- und Produktionspark Eltersdorf	G / M	23,7 ha	Teil des nicht weiterverfolgten Gemeinsamen Gewerbeparks N-FÜ-ER bisher keine äußere Erschließung vorhanden, für Ortsumfahrung Eltersdorf wird derzeit Entwurf erarbeitet
Tennenlohe östlich A 3 „G 6“	G	9,6 ha	Nach Ablehnung im Bürgerentscheid 2011 nicht weiter verfolgt.
Frauenaurach Willi-Grasser-Str.	G	0,8 ha	Bisher keine verbindliche Bauleitplanung erfolgt.
Kriegenbrunn Südlich der A 3	G	3,4 ha	Bisher keine verbindliche Bauleitplanung erfolgt (Konflikte: Altdeponie, Freileitungen).
Kriegenbrunn Südlich BP K 268	G	7,9 ha	Fläche wird bis ca. 2025 als Erddeponie für Ersatzneubau der Schleuse Kriegenbrunn genutzt
Büchenbach Gundstraße	G	4,0 ha	Bisher keine verbindliche Bauleitplanung erfolgt (äußere Erschließung schwierig).
Forschungszentrum*	G	11,5 ha	Bebauung an der Henri-Dunant-Straße realisiert
Frauenaurach Geisberg*	G	28,6 ha	aus technischen Gründen Erweiterung um eine Teilfläche notwendig Bebauungsplan und Änderung Flächennutzungsplan im Vorentwurf
Eltersdorf Süd*	G	7,0 ha	Vorhaltefläche für ansässigen Betrieb
Tennenlohe Südlich der A 3*	G / M	18,7 ha	Teil des nicht weiterverfolgten Gemeinsamen Gewerbeparks N-FÜ-ER
Summe		122,7 ha	

Tabelle 1: Im FNP 2003 dargestellte neue Bauflächen und noch unbebaute Altflächen (*)

2.4 Standorttypen

Die Nachfrage nach „Gewerbeflächen“ ist nicht in sich homogen, sondern bestimmt sich nach den jeweiligen räumlichen, technischen, verkehrlichen, repräsentativen etc. Anforderungen der Betriebe. Umgekehrt weisen auch potenzielle Bauflächen zumeist eine spezifische Eignung für bestimmte Gewerbetypen auf. Aus planerischer Sicht spielen u.a. Störintensität und Verkehrsaufkommen künftiger Betriebe eine wichtige Rolle.

Anhand typischer Anforderungen und Auswirkungen lassen sich drei Standorttypen abgrenzen. Wirtschaftlich induzierte Prozesse, wie der Trend zu Clustern im gewerblichen Bereich, können damit für die Gebiets- und Stadtentwicklung nutzbar gemacht werden.

Standorttyp	Kriterien	Typische Branchen	Beispiele in Erlangen
Kategorie I Wissenschafts-, Technologie- und Bürostandorte	Flächen kommen (auch) für Büronutzung in Betracht Qualitätvolles städtebauliches oder landschaftliches Umfeld Gute ÖPNV-Erreichbarkeit (> 20 min-Takt, S-Bahn, StUB) Fühlungsvorteile zu wissen- schaftlichen Einrichtungen bzw. Leitfirmen	Unternehmen aus Hochtechnologie, Forschung, Entwick- lung, Medizintechnik Teilweise Emissi- onsarmes verarbei- tendes Gewerbe, wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Tennenlohe Wetter- kreuz, Frauenweiherstr. Forschungszentrum / Siemens Campus Siemens Med
Kategorie II Höherwertiges Ge- werbegebiet / Ge- werbepark	Eignung für „nicht wesentlich störende“ Betriebe, die sich städtebaulich einigermaßen einfügen Keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nut- zungen in der Umgebung Mittlere ÖPNV-Erreichbarkeit (Bus 20 min-Takt)	Insbesondere Emis- sionsarmes verar- beitendes Gewerbe, sonstige Dienstleis- tungen, auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	Pestalozziring
Zusatzkategorie II (H) Standorte für produ- zierendes Handwerk	Zusätzlich: kleine Grund- stückszuschnitte (ca. 1.000 m ²) vorhanden bzw. möglich		Willi-Grasser-Str. Gundstr.
Kategorie III Emissionsintensives Gewerbegebiet / Logistikstandort	Eignung für „wesentlich stö- rende“ Betriebe (GE ohne weitere Einschränkungen, nicht notwendigerweise GI) Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anfor- derungen an die Straßener- schließung (Autobahn- anschluss < 3 km, ohne Durch- fahrung von Wohngebieten bzw. Ortskernen) Grundangebot ÖPNV Größere Parzellen (> 1 ha)	Emissionsintensives verarbeitende Ge- werbe, Baugewerbe, Logistik und Lager- haltung	Am Hafen Nord + Mitte Graf-Zeppelin-Str. / Kraftwerkstr.

Tabelle 2: Standorttypen für Gewerbe

3 LEITLINIEN

3.1 Ziele der Gewerblichen Entwicklung

Ziel der Stadt Erlangen ist es, zum einen die ansässigen Kernbranchen zu stärken und auszubauen. Insbesondere sollen die Synergien und Potenziale, die sich aus dem Wissenschaft- und Forschungsstandort ergeben („Start-ups“ und „Spin-offs“), aktiv genutzt werden. Aus der räumlichen Nähe zu Instituten und Leitfirmen ergeben sich wichtige Führungsvorteile, die ein Alleinstellungsmerkmal für Erlangen ausmachen.

Zum anderen soll durch Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe anderer Branchen die lokale Wirtschaftsstruktur erhalten bzw. verbessert werden. Eine stärkere Diversifizierung kann zur Stabilisierung des Arbeitsmarkts beitragen. Durch eine Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis kann nicht zuletzt eine Verstetigung der Gewerbesteuererinnahmen erreicht werden.

Unter Nachhaltigkeitsaspekten gewinnen der sparsame Umgang mit der endlichen Ressource Boden und die Nutzung von Flächenpotenzialen im Bestand an Bedeutung. Um zu einer möglichst geeigneten Verwendung der knappen Flächen zu kommen, sind die qualitativen und quantitativen Ansprüche der derzeitigen und künftigen Nutzer zu beachten. Die Kategorisierung nach Standorttypen ist ein geeignetes Instrument für die Profilbildung neuer Gewerbestandorte ebenso wie für die Weiterentwicklung bestehender Gebiete.

In Erlangen ist aufgrund der überwiegend hochwertigen und spezialisierten Arbeitsplätze davon auszugehen, dass in Zukunft vor allem Gewerbegebiete hoher und mittlerer „Qualität“ und Dichte nachgefragt werden. Dies ist auch eine Konsequenz der hohen Grundstückspreise im Stadtgebiet.

- Für umfeldverträgliche, oft kleinteilige Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen können geeignete Flächen auch in gemischten Baustrukturen liegen. Dies gilt primär für Nutzungen der Kategorie I, die auch in integrierten Innenstadtlagen und in Verbindung mit Wohnnutzungen attraktive Standorte vorfinden.
- Bei Betrieben ab der Kategorie II kommt eine Mischung mit Wohnnutzungen bei Neuausweisungen jedoch nur in Ausnahmefällen in Frage. Aufgrund der absehbaren Konfliktlagen sind nur so einerseits ein gesundes Wohnumfeld und andererseits ausreichende gewerbliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen.
- Die Kategorie III „emissionsintensives Gewerbegebiet / Logistikstandorte“ muss in Erlangen nicht mit Priorität verfolgt werden. Zudem wurde diese Kategorie bereits zuletzt durch Gebietsausweisungen mit dem Gewerbe- und Industriepark Frauenaurach (Konversion Kraftwerksgelände) bedient. Die Entwicklung neuer Bauflächen für Betriebe der Kategorie III wird derzeit nicht angestrebt.

3.2 Sicherung von Bestandsgebieten

Aufgrund der beschriebenen Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen gilt es, bestehende Gewerbegebiete in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Stadt Erlangen verfolgt eine Politik der Sicherung und verantwortungsvollen Entwicklung der bestehenden Gewerbegebiete.

Das Konzept der Standorttypen kann auch im Bestand dazu genutzt werden, Gebiete besser zu profilieren und zu strukturieren. Damit kann den Anforderungen sowohl von Unternehmen, die an einem hochwertigen Umfeld interessiert sind, als auch von emissionsträchtigeren Nutzungen begegnet werden. Voraussetzung für eine langfristig zu sehende Bereinigung von Konfliktlagen sind in ausreichendem Maß zur Verfügung stehende Alternativflächen, die derzeit nicht vorhanden sind.

Gebietsfremde Nutzungen sollten möglichst aus Gewerbegebieten ferngehalten werden, um die bestehende Flächenknappheit nicht noch zu verschärfen und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht einzuschränken.

- Eine allmähliche Etablierung von Wohnnutzungen in ausgewiesenen Gewerbegebieten soll vermieden werden. Die engere Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten kann zwar dazu dienen, das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Sie ist rechtlich in Bestandsgebieten aber nur in Ausnahmefällen denkbar. Neben der direkten Flächenkonkurrenz wären mit einer verstärkten Wohnfunktion i.d.R. Immissionskonflikte und damit einhergehend Beschränkungen für die benachbarten Betriebe (Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten) zu befürchten.
- Nach der Novelle des Baugesetzbuchs ist es unter bestimmten Umständen möglich, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten zuzulassen. Diese Option sollte nur in Ausnahmefällen (befristet) wahrgenommen werden, da auch damit zusehends Wohnfunktionen in Gewerbegebieten Einzug halten. Zudem würde die periphere Lage der Einrichtungen eine Integration der Bewohner in die Stadtgesellschaft erschweren.
- Eine „schleichende“ Umwandlung von Gewerbeflächen zu Einzelhandelsstandorten soll ebenso vermieden werden. Dieses Ziel deckt sich mit der von der Stadt Erlangen angestrebten Sicherung der Zentralität der Innenstadt und der wohnungsnahen Versorgung. Im Städtebaulichen Einzelhandelskonzept wird eine zielgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten in dezentralen Lagen empfohlen. Diese beinhaltet neben der Beschränkung auf nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Erlanger Liste auch den bauplanungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in bestimmten Gewerbegebietslagen, die für Produktion und Handwerk bzw. den Dienstleistungssektor vorgehalten werden sollen.
- In Erlangen existieren zudem zahlreiche Gewerbelagen, die für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht ungeeignet sind. Darunter fallen u. a. die Gebiete, die über umgebende Wohngebiete erschlossen sind oder die der (über-)regionalen Profilierung Erlangens als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen. Des Weiteren existieren auch mittelständisch geprägte höherwertige Gewerbegebiete, in denen trading-down-Effekte drohen würden, sodass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an diesen Standorten nicht zu empfehlen ist.

3.3 Umgang mit Einzelstandorten

Historisch gewachsen liegen einzelne Betriebe auch in Lagen außerhalb von Gewerbegebieten. Solche kleinflächigen Gewerbenutzungen sind natürlicher Bestandteil einer gemischten, vielfältigen Stadtstruktur. Die Gemengelagen können aber fallweise zu Konflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld, insbesondere dem Wohnen, führen.

Kleinststandorte bieten häufig auch hinsichtlich der betrieblichen Abläufe und der Entwicklungsmöglichkeiten suboptimale Bedingungen. Gleichzeitig sind solche Flächen in städtebaulich integrierter Lage auch für eine anderweitige Verwendung interessant. Mit weiter steigenden Bodenpreisen erhöht sich auch der Verwertungsdruck auf die Grundstücke. Betriebsaufgaben oder eine Abwanderung aus dem Stadtgebiet können die Folge sein.

Anstelle eines pauschalen Vorgehens müssen die Chancen und Risiken der jeweiligen Einzelfälle gesondert betrachtet werden. Geeignete Flächenangebote in Gewerbegebieten, die für mögliche Umsiedlungen zur Verfügung stehen, erhöhen aber auf jeden Fall den Handlungsspielraum von Stadt und Unternehmen. Unter diesem Aspekt kann die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auch einen Beitrag zur Entwicklung von innerstädtischen Lagen leisten.

3.4 Innenentwicklung

In den letzten Jahren ist die Zahl der Beschäftigten deutlich angestiegen, ohne dass in nennenswertem Umfang neue Gewerbeflächen erschlossen wurden. Diese Steigerung der Dichte im Bestand ist den spezifischen Wachstumsbedingungen, wie hohen Bodenpreisen bei geringem Flächenangebot, sowie der Branchenstruktur Erlangens (Schwerpunkte auf Forschung und Hochtechnologie) zuzuschreiben.

Vor der Entwicklung von Flächen im Außenbereich sind auch weiterhin vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Nutzung von Baulücken und Brachflächen) zu prüfen. Dieser Grundsatz gilt auch im gewerblichen Bereich. Er entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, hält den Erschließungsaufwand gering und ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die Stadt Erlangen hat jedoch generell nur begrenzten Einfluss auf die Entwicklungsabsichten privater Grundstückseigentümer. Das Ziel der Aktivierung von bisher ungenutzten Gewerbeflächen wird u.a. mit der Vorbereitenden Untersuchung für eine Städtebauliche Gesamtmaßnahme Tennenlohe verfolgt.

Eine stadtweite Bestandsaufnahme hat ergeben, dass besonders in Gewerbegebieten große Flächen von ebenerdigen Stellplätzen eingenommen werden. Auf diesen Grundstücksteilen könnten im Zuge einer Nachverdichtung höherwertige Nutzungen untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze müssten dann anderweitig nachgewiesen werden, z.B. in Parkdecks oder Tiefgaragen.

Daher soll ein Konzept erstellt werden, wie die Stadt Erlangen eine effizientere Organisation des Parkraums – auch auf privaten Betriebsgrundstücken – anstoßen kann.

3.5 Entwicklung von neuen Gewerbeflächen

Geeignete Bauflächen werden auch durch den verstärkten Wohnungsbau und laufende Infrastrukturausbauten zusehends knapper. Vor dem Hintergrund vielfältiger Nutzungskonkurrenzen im städtischen Ballungsraum ist der vorhandene Freiraum in seinen Funktionen für Landwirtschaft, Ökologie und Naherholung besonders schützenswert.

Es zeichnet sich jedoch ab, dass allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung mittel- und langfristig kein ausreichendes Gewerbeflächenangebot bereitzustellen ist. Im Außenbereich sind keine konfliktfreien Flächen für künftige Gewerbeansiedlungen erkennbar. Die Auswahl eines oder mehrerer Standorte zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist immer auch eine bewusste Abwägungsentscheidung. Es muss daher durch transparente Informationen in der Stadtgesellschaft ein aufgeschlossenes Klima für neue die Entwicklung neuer Flächen erreicht und nach Möglichkeiten des Dialogs gesucht werden.

Neue Bauflächen sollen ressourcen- und flächensparend zu erschließen sein, um weitere mittelbare Eingriffe zu minimieren. Die Nutzung bestehender Infrastruktur ist dem Neu- und Ausbau vorzuziehen. Der Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, sowie der artenschutzrechtliche Ausgleich sollen möglichst „vor Ort“ erfolgen, auch um weiteren Flächenbedarf zu minimieren.

Aufgrund des auch künftig hohen Anteils an einpendelnden Erwerbstätigen wird eine Orientierung vor allem beschäftigungsintensiver Gewerbebestände am leistungsfähigen (schienegebundenen) ÖPNV angestrebt.

In der **verbindlichen Bauleitplanung** können – unter Beachtung der jeweiligen Rahmenbedingungen im Gebiet – grundlegende Regelungen für eine qualitätvolle Gebietsentwicklung getroffen werden. Die Regelungsinhalte müssen sich jedoch im bodenrechtlichen Rahmen des BauGB bewegen. Denkbare Festsetzungen sind u.a.

- **Zulässige bauliche Dichte**

Durch angemessen dichte, beschäftigungsintensive Nutzungen können die knappen verfügbaren Flächen effektiv genutzt werden. Bei geringerem Flächenbedarf der gewerblichen Vorhaben müssen auch weniger Flächen für den Ausgleich herangezogen

werden.

Beispielhafte Maßnahmen: Mehrstöckige Gebäude statt Flachbauten, Produktion auf mehreren Ebenen, Parkdecks

- **Versiegelungsgrad**

Unversiegelte Flächen tragen dazu bei, dass die Bodenfunktionen erhalten bleiben und die Menge des anfallenden Niederschlagswassers reduziert wird. Versickerungsfähige Beläge können auf Flächen, bei denen kein Risiko des Schadstoffeintrags ins Grundwasser besteht, zum Einsatz kommen. Attraktive Grünflächen können ökologische Aufgaben übernehmen und das Arbeitsumfeld aufwerten.

Beispielhafte Maßnahmen: Rasenpflaster auf Parkplätzen, Anlage ungenutzter Bereiche als naturnahe Grünflächen, Grünstreifen entlang der Gebäude, schmale Erschließungswege, Dachbegrünung

- **Gestaltungsvorgaben**

Die Gewerbebauten sollten bestmöglich in die umgebende Landschaft integriert werden. Dabei sind die Höhenentwicklung ebenso wie gestalterische Maßnahmen und die Farbgebung der Gebäude zu beachten. Die landschaftliche Einbindung kann durch Grünstreifen und insbesondere die räumliche Wirkung von Gehölzstrukturen verbessert werden.

Beispielhafte Maßnahmen: Höhenbeschränkungen, horizontal abgestufte Farbgebung lässt Fassadenflächen weniger wuchtig erscheinen, begrünte Sichtschutzwände, Erhaltung und Neuanlage von Gehölzstreifen, Fassadenbegrünung, bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter

- **Umgang mit der Immissionssituation**

Nach Immissionsschutzrecht müssen geeignete Regelungen getroffen und/oder zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, damit schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im Gewerbegebiet können räumliche Einschränkungen für bestimmte Nutzungen gelten.

Beispielhafte Maßnahmen: Zonierung und Festsetzung von Emissionskontingenten, Begrünte Schallschutzanlagen mit zusätzlichen ökologischen Nischen

- **Ver- und Entsorgung**

Durch ein gebietsbezogenes Abwassermanagement können den Ressourceneinsatz ebenso wie den Entsorgungsaufwand reduziert werden. Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser führt zu geringeren Eingriffen in den Wasserkreislauf und kann zudem Funktionen z.B. für den Biotopverbund übernehmen.

In der Planung können die Möglichkeiten für die regenerative Energieerzeugung und Nahwärmekonzepte gesichert werden. Eine direkte Festsetzung ist jedoch nicht möglich.

Beispielhafte Maßnahmen: Straßenbegleitende Mulden, Standort Blockheizkraftwerk, Energetische Optimierung (Verschattungsstudien)

- **Ein- und Durchgrünung**

Die Gestaltung naturnaher Gebietsränder, der Gliederung durch grüne Freiräume, sowie Erhalt und Schaffung naturnaher Trittsteinbiotope wirken als Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas.

Beispielhafte Maßnahmen: Dach- und Fassadenbegrünung, blühende Sträucher als Insektennahrung, Alleepflanzungen, Frischluftschneisen

Zusätzliche Regelungen (z.B. erhöhte energetische Standards), die über den Festsetzungskanon nach BauGB hinausgehen, können in privatrechtlichen Verträgen getroffen werden, sofern die Grundstücke aus städtischem Besitz veräußert werden. In diesem Fall kann die Stadt auch über Kriterien für die Grundstücksvergabe und den Zeitpunkt der Vermarktung befinden. Durch entsprechende Vorgaben könnten Ansiedlungswillige bei der Grundstücksvergabe begünstigt werden, wenn sie besonders flächensparende Maßnahmen ergreifen. So könnten ggf. höhere Baukosten ausgeglichen werden und im Gegenzug eine hohe Flächenausnutzung erzielt werden.

Für geeignete Branchen können Gewerbehöfe, Gründerzentren und gemeinsame Infrastrukturen (z.B. Co-Working, Fahrzeugpool, Freizeiteinrichtungen) auch eine Reaktion auf die räumlichen Beschränkungen darstellen. Zudem können überbetrieblich organisierte Cateringangebote, Mobilitätsmanagement oder Kinderbetreuung einem innovativen und attraktiven Arbeitsumfeld beitragen.

Erhöhte Umweltstandards sind für die Unternehmen tendenziell mit höheren Investitionskosten verbunden und könnten daher abschreckend wirken. Andererseits wollen sich viele Unternehmen bewusst nachhaltig positionieren. Dies gilt auch für die Auswahl und Nutzung der Betriebsstandorte. Bei einer anstehenden Gebietsentwicklung wird es darum gehen, einen an den Standort angepassten, effektiven und effizienten Maßnahmenmix zu konzipieren und mit den geeigneten Instrumenten umzusetzen.

3.6 Aktive Bodenpolitik

Aus der Nachfragesituation heraus ist zu erwarten, dass jegliche geeignete Gewerbeflächen kurzfristig aufgesiedelt werden, sofern die Grundstücke tatsächlich am Markt verfügbar sind.

Um künftig im gesamtstädtischen Interesse Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft bereitstellen zu können, sollte besonders darauf geachtet werden, dass neue Flächen auch absehbar dem Markt zur Verfügung stehen. Generell sollten nur solche Flächen planerisch entwickelt werden, die kurz- oder mittelfristig für Ansiedlungen genutzt werden können.

- Die Mobilisierung von gewerblich nutzbaren Flächen soll möglichst in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen. In städtebaulichen Verträgen kann die Stadt u.a. Bedingungen und Fristen für die tatsächliche Nutzung der beplanten Grundstücke mit den Eigentümern vereinbaren. Wenn eine Entwicklungsbereitschaft von privater Seite nicht erkennbar ist, ist ein Flächenerwerb durch die Stadt anzustreben.
- Insbesondere mit Hilfe einer städtischen Bodenvorratspolitik (z.B. durch Ausübung von Vorkaufsrechten) kann erreicht werden, dass Grundstücke auch tatsächlich für die geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke kann auf privatrechtlicher Ebene eine Bauverpflichtung aufgenommen werden.
- Den stärksten Einfluss auf die Nutzung von Gewerbegrundstücken hätte die Stadt, wenn sie selbst im Eigentum der Flächen bleibt. Dies wäre prinzipiell auch für von Dritten gewerblich genutzte Flächen möglich, wenn diese im Erbbaurecht vergeben würden.
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können auch für gewerbliche Zwecke eingeleitet werden: Voraussetzung ist, dass ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten nachgewiesen wird und keine Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer besteht.³ Die Grundstücke werden dann von der Stadt zu einem Fixpreis erworben, beplant und erschlossen und anschließend an die Bauwerber veräußert.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wird zu prüfen sein, ob andere Mittel möglich und geeignet sind, die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Eine Entwicklungsmaßnahme stellt

³ In der Vergangenheit wurde das Instrument für die Entwicklung von Gewerbeflächen des „Gemeinsamen Gewerbeparks“ und für das Gebiet „G 6“ in Tennenlohe eingesetzt.

aufgrund des starken Eingriffs in das Privateigentum lediglich die „ultima ratio“ dar. In Vorbereitenden Untersuchungen muss dargelegt werden, dass die Voraussetzungen für ihren Einsatz vorliegen. Eine Kooperation mit den Grundstückseigentümern ist generell zu bevorzugen.