

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
**611/047/2021**

### Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Gewerbegebiet Tennenlohe" - Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	29.03.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	29.03.2022	Ö	Gutachten	
Stadtrat	31.03.2022	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

II/WA, 23, Ortsbeirat Tennenlohe

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ - Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB	UVPA	17.04.2012	Ö	Gutachten	verwiesen
Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ - Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB	StR	26.04.2012	Ö	Beschluss	vertagt
Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ - Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB	StR	27.09.2012	Ö	Beschluss	Mehrheitlich angenommen
Städtebauliche Gesamtmaßnahme "Gewerbegebiet Tennenlohe" - Weiteres Vorgehen Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB	UVPA	14.10.2014	Ö	Beschluss	Einstimmig angenommen

#### I. Antrag

1. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zum Gewerbegebiet Tennenlohe wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gewerbegebiet Tennenlohe einzustellen und von der Durchführung einer Städtebaulichen Gesamtmaßnahme abzusehen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### Hintergrund

In Erlangen übertrifft die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen das Angebot deutlich.

Daher wurden im Rahmen der Gewerbeflächenplanung und als Maßnahme der Innenentwicklung Erlangens im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Tennenlohe vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme eingeleitet. Im Vordergrund stand die Qualifizierung des Gewerbegebiets und die Mobilisierung von gewerblichen Baugrundstücken.

Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme Gewerbegebiet Tennenlohe wurden folgende Zielsetzungen definiert:

- Profilierung als Standort für hochwertiges Gewerbe der Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie sowie des IT-Bereichs
- Schaffung einer Gesamtidentität für das Gewerbegebiet Tennenlohe. Durch Nachverdichtung und höhere Ausnutzung der vorhandenen Potenziale soll eine einheitliche Wahrnehmbarkeit erreicht werden.
- Neuordnung des Gewerbegebiets
- Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs
- Verbesserung Verkehrserschließung / Orientierung
- Prüfung weiterer Flächen im Umfeld für eine gewerbliche Entwicklung

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Im September 2012 wurde der Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“ (VU Tennenlohe) durch den Stadtrat getroffen. Im Jahr 2013 erfolgte die Behörden- und Ämterbeteiligung. Ein Zwischenbericht wurde dem UVPA 2014 vorgelegt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfolgten in mehreren Arbeitsschritten. Zum einen erfolgten Vor-Ort-Begehungen, um fundierte Analysedaten zum Gewerbegebiet zu erstellen. Zur internen Bewertung wurde von jeder Fläche ein Steckbrief angefertigt, in dem wesentliche Informationen, wie Grundstücksnutzung, bauliche Struktur, Nutzung von Photovoltaik etc. festgehalten wurden. Die Informationen wurden dann in einem geografischen Informationssystem gebündelt.

Des Weiteren wurden die Eigentümer von Baulücken / Reserveflächen und möglichen Erweiterungsflächen angeschrieben und falls Interesse bestand, Telefonate bzw. persönliche Gespräche mit ihnen bezüglich ihrer Nutzungsinteressen geführt.

Zu Beurteilung des Allgemeinwohlerfordernisses wurde mit Hilfe des Prognosemodells GIFPRO der Bedarf an Gewerbeflächen abgeschätzt.

Im Rahmen des nun vorliegenden Ergebnisberichts (siehe Anlage 1) wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach § 165 BauGB erfüllt sind und ob diese das geeignete Instrument hierfür ist. Folgende Festlegungsvoraussetzungen sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geprüft worden:

- Prüfung erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten  
In Erlangen übersteigt der Bedarf an Gewerbeflächen deutlich das Angebot.

Dementsprechend ist diese Voraussetzung für die Durchführung der Gesamtmaßnahme erfüllt.

- Prüfung Standortalternativen

Die Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich stößt auf erheblichen Widerstand von Eigentümern und Stadtgesellschaft. Zudem ist vor dem Hintergrund einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung der erste Focus auf die Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Potenziale zu legen.

Betrachtet man den erheblichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist die Nutzung der Nachverdichtungspotenziale in Erlangen unabdingbar, um die Neuinanspruchnahme von Wirtschaftsflächen im Freiraum möglichst gering zu halten. Dabei stellt sich nicht die Frage, welches der Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft wird, sondern nur in welcher Reihenfolge die Bereiche unter Berücksichtigung von Aufwand und Nutzen sowie der finanziellen und personellen Ressourcen angegangen werden und welche Instrumente dafür genutzt werden.

- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft

Ein Teil der Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet Tennenlohe ist seit Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt worden.

- Im Sinne der Profilierung des Gewerbegebiets als Wissenschafts- und Technologiestandort konnten mit der Bebauung im Bereich Frauenweiherstraße entsprechende Unternehmen angesiedelt werden.
- Ebenso entspricht die Erweiterung der bereits ansässigen Firma für Spezialtransformatoren im Bereich Dombergstraße dem angestrebten Profil des Gewerbegebiets Tennenlohe.
- Weitere Potenziale im Bereich des Reutleser Wegs sind einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden.
- Im Bereich Am Weichselgarten wurde mit der Erweiterung der Universität ein weiteres Grundstück im Sinne der Zielvorstellungen der VU Tennenlohe bebaut.
- Für das städtische Grundstück im Bereich Am Wolfsmantel / Wetterkreuz konnte die Erschließung gesichert werden, so dass dieses zwischenzeitlich veräußert werden konnte und nun ebenfalls einer gewerblichen Nutzung im Sinne der formulierten Zielvorstellungen zugeführt werden kann.

Für weitere Flächen zeigen sich die Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen (Kaufpreis, Erbpacht, Flächentausch) bereit ihre Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Bei knapp einem Drittel ist derzeit keine Entwicklungsbereitschaft gegeben, so dass diese Flächen voraussichtlich mittelfristig nicht entwickelt werden können.

Dennoch erscheint aufgrund dieser Veränderungen die Durchführung einer Gesamtmaßnahme nicht mehr verhältnismäßig.

- Prüfung der finanziellen Durchführbarkeit

Ein Großteil der betrachteten Flächen ist bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt. Dementsprechend hoch sind die Eingangspreise, die die Stadt Erlangen bei einem Kauf der Flächen bezahlen müsste.

Daher wäre es kaum möglich, dass die Kosten der Gesamtmaßnahme durch die erzielte Bodenwertsteigerung getragen werden können. Es wäre vielmehr erforderlich, dass die Stadt Erlangen die entstehenden Kosten weitgehend aus dem eigenen Haushalt bestreitet. Dies setzt eine entsprechende Priorisierung und die Zurückstellung anderer Aufgaben voraus.

- Prüfung alternativer Instrumente zur Erreichung der städtebaulichen Voraussetzungen

Die Stadt Erlangen hat seit 2014 gesamtstädtische Projekte eingeleitet, die Einfluss auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets Tennenlohe nehmen können.

- So wurden im Rahmen der Studie „Aktivierung von mindergenutzten Flächen“ auch Flächen im Gewerbegebiet Tennenlohe identifiziert, die Potenzial für eine höhere bauliche Ausnutzung haben.
- Im Rahmen des Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätsplans (VEP) wurde für Tennenlohe exemplarisch eine Fußwegekonzeption erstellt, die auch das Gewerbegebiet mitbetrachtet.
- Im Rahmen des anstehenden Stadtentwicklungsprozesses wird auch die Frage der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen unter anderem vor dem Hintergrund bestehender Flächenkonkurrenzen und des Klimawandels diskutiert werden.

Somit werden einige Ziele der Gesamtmaßnahme Tennenlohe auch im Rahmen anderer Projekte weiterverfolgt. Eine Mobilisierung von Grundstücken hängt aber auch hier von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer ab.

## Fazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Teile der vordefinierten Ziele zwischenzeitlich bereits erreicht wurden bzw. im Rahmen von anderen Projekten und Planungen weiterverfolgt werden können. Insgesamt ist daher die Durchführung der Gesamtmaßnahme Tennenlohe nicht mehr verhältnismäßig.

Als Resultat der VU Tennenlohe wird daher empfohlen, die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Tennenlohe mit anderen geeigneten Mitteln voranzutreiben und die städtebauliche Gesamtmaßnahme einzustellen.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Insgesamt sind durch die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen die Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Tennenlohe geschärft worden und in das Bewusstsein der Beteiligten gerückt, so dass sich seitdem eine Reihe wesentlicher Änderungen, wie die beispielhaft dargestellten Bebauungen und die Zunahme der Entwicklungsbereitschaft ergeben haben.

Da die Durchführung einer Gesamtmaßnahme aus diesem Grund nicht mehr verhältnismäßig ist, sollen einzelne Zielsetzungen der Maßnahme im Rahmen anderer Projekte weiterverfolgt werden:

- Im Kontext der Aktivierung von Potenzialflächen werden z.B. auch Eigentümer von Gewerbegrundstücken im Untersuchungsbereich Tennenlohe angeschrieben, um mit ihnen gemeinsam zu prüfen, ob eine höhere Ausnutzung ihrer Flächen erreicht werden kann (Beschlussvorlage 611/014/2020).
- Mit dem vom Erlanger Stadtrat beschlossenen Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätsplan (VEP) liegt ein verkehrliches Gesamtkonzept für Erlangen vor, das Maßnahmen für den Rad- und Fußverkehr sowie für den ÖPNV und MIV im Umfeld des Gewerbegebietes Tennenlohe berücksichtigt (Beschlussvorlage 613/062/2020).
- Im Rahmen der „Integrierten Gewerbeflächenentwicklungsstrategie Erlangen“ empfahl das beauftragte Gutachterbüro, die FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH unter anderem die Einführung eines Gewerbegebietsmanagements für ein bestehendes Gewerbegebiet. Auch dies kann im Weiteren ein Baustein zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Tennenlohe sein (Beschlussvorlage II/WA/020/2019).
- Im Zusammenhang mit dem anstehenden Stadtentwicklungsprozess wird auch die Frage der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen unter anderem vor dem Hintergrund bestehender Flächenkonkurrenzen und des Klimawandels diskutiert werden (Beschlussvorlage

611/012/2020). Daher wird empfohlen, auch die mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets Tennenlohe im gesamtstädtischen Kontext zu thematisieren und nicht isoliert zu betrachten.

#### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

*Wenn ja, negativ:  
Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*
- nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

#### 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

#### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan „Gewerbegebiet Tennenlohe – Bereich der vorbereitenden Untersuchungen“  
Anlage 2: Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang