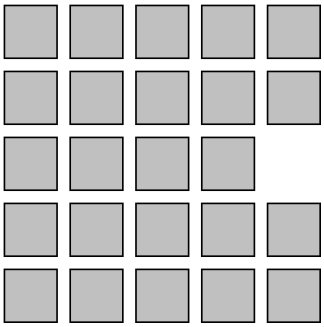
**Anlage 2**

Stadtentwicklungsplanung

**Stadt Erlangen**



Ergebnisbericht

# Vorbereitende Untersuchungen Gewerbegebiet Tennenlohe

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Januar 2022

Herausgeber Stadt Erlangen
Referat für Planen und Bauen

Bearbeitung Amt für Stadtplanung und Mobilität

# INHALT


1 Einleitung ..... 4
1.1 Hintergrund der vorbereitenden Untersuchungen ..... 4
1.2 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen ..... 6
2 Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet ..... 6
3 Bisheriger Sachstand und Vorgehen ..... 7
3.1 Beratung in den politischen Gremien ..... 7
3.2 Ergebnisse der Behörden und Ämterbeteiligung ..... 7
3.3 Vorgehen ..... 8
4 Analyse der Bestandssituation und Schlussfolgerungen für die Planung ..... 8
4.1 Planungsrecht ..... 8
4.2 Nutzungsstruktur ..... 10
4.3 Ausnutzung des vorhandenen Baurechts ..... 12
4.4 Verkehr ..... 13
4.5 Infrastruktur ..... 15
5 Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ..... 16
5.1 Prüfung erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten ..... 16
5.2 Prüfung Standortalternativen ..... 20
5.3 Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft ..... 21
5.4 Finanzielle Durchführbarkeit ..... 22
6 Alternative Instrumente zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen ..... 22
6.1 Allgemeines Städtebaurecht ..... 22
6.2 Baugebot nach § 176 BauGB ..... 23
6.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB ..... 23
6.4 Gesamtstädtische Konzepte zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ..... 24
6.5 Gewerbegebietsmanagement ..... 24
7 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Maßnahme ..... 25
8 Ergebnis ..... 25
9 Empfehlung ..... 30
10 Anhang ..... 32

# 1 Einleitung

## 1.1 Hintergrund der vorbereitenden Untersuchungen

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 steht hierbei die Qualifizierung des Gewerbegebiets und die Mobilisierung von gewerblichen Baugrundstücken. Im Rahmen des Einleitungsbeschlusses zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme Gewerbegebiet Tennenlohe wurden darüber hinaus 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

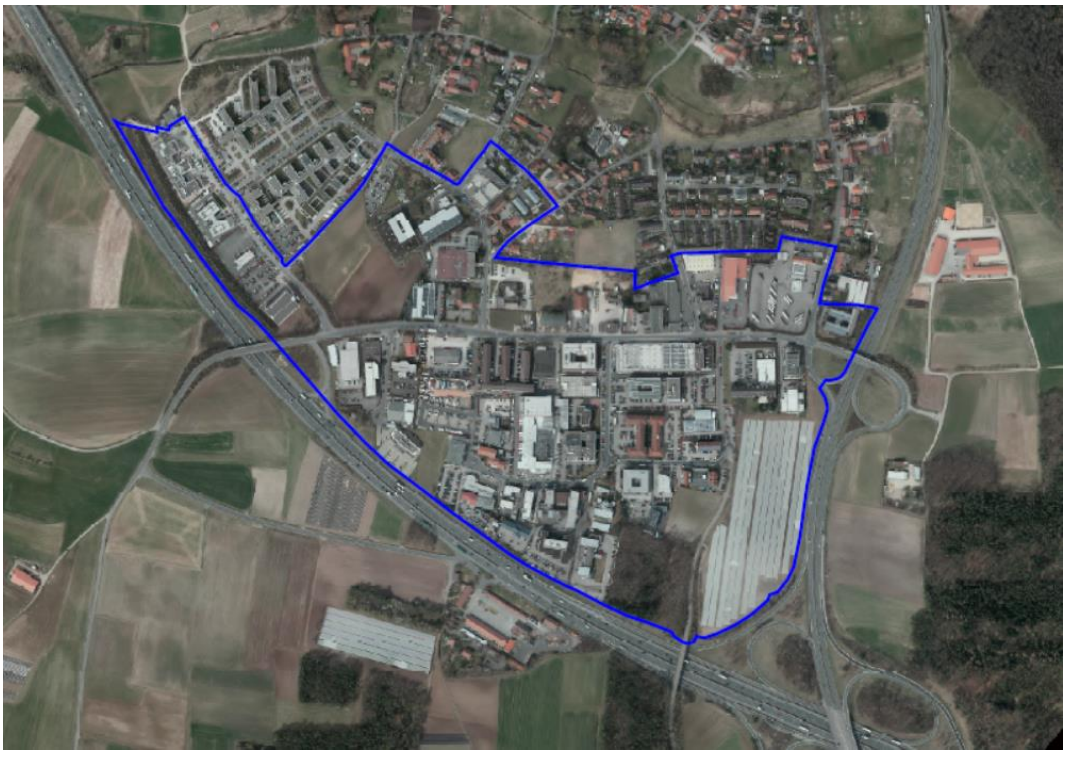


Abb. 1: Luftbild Gewerbegebiet Tennenlohe

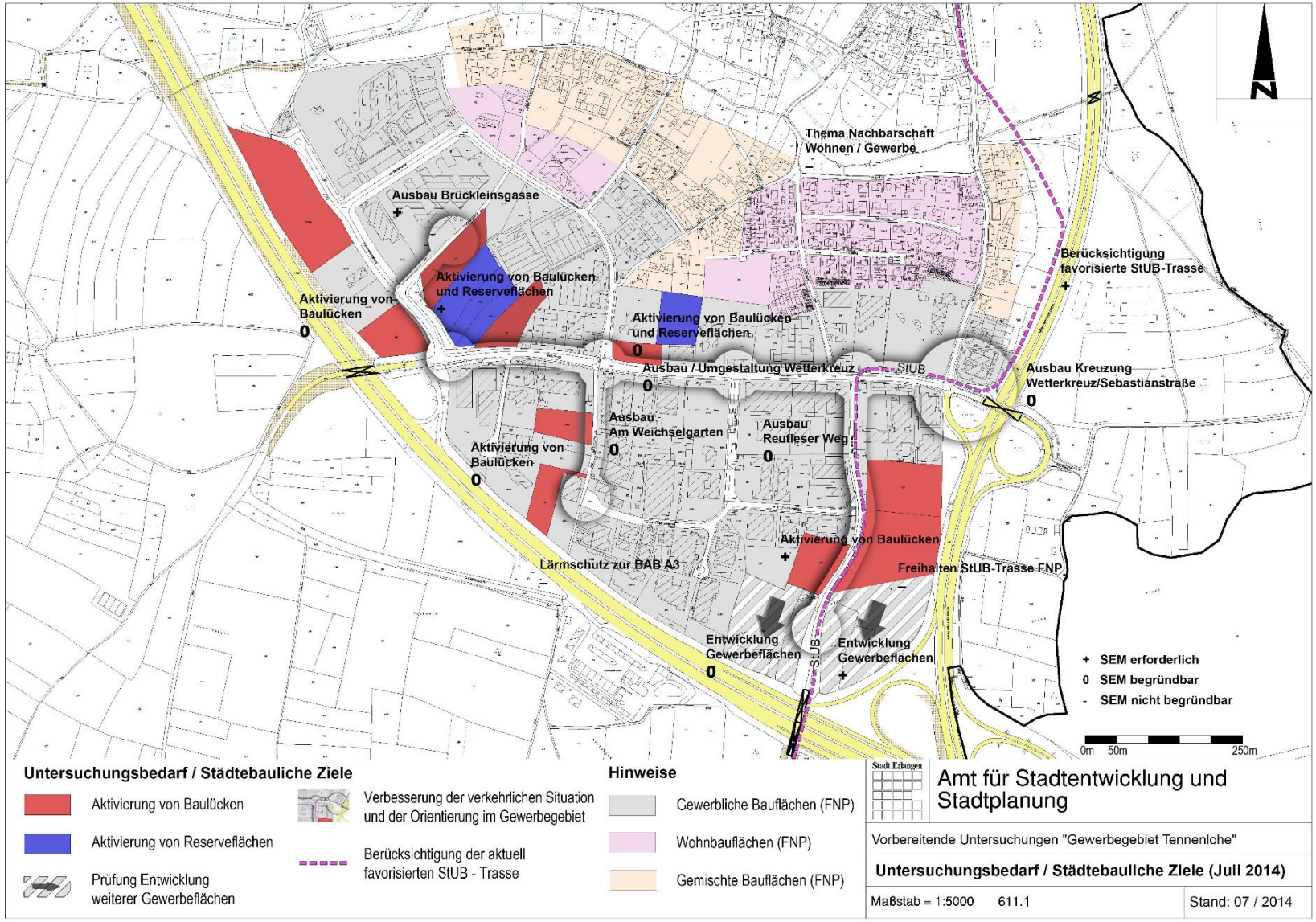



Abb. 2: Städtebauliche Ziele 2014, Gewerbegebiet Tennenlohe

## 1.2 Ziel und Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

Mit den im vorliegenden Bericht dokumentierten vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB soll ermittelt werden, ob die oben dargelegten Ziele ganz oder teilweise im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme erreicht werden können und sollen.

Die Durchführung als städtebauliche Gesamtmaßnahme erfolgt nach den Regelungen des BauGB zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Für den Einsatz dieses Instrumentariums müssen im Wesentlichen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme muss eine Maßnahme des Städtebaus sein, die einheitlich vorbereitet wird und zügig durchführbar ist (§ 165 (1) BauGB).
- Ortsteile sind entsprechend ihrer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung neu zu entwickeln oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen (§ 165 (2) BauGB).
- Das Allgemeinwohl erfordert die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 (3) Nr. 2 BauGB).
- Die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können nicht durch städtebauliche Verträge mit den Eigentümern der Grundstücke erreicht werden oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke sind unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 (3) nicht bereit, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 (1) Nr. 6 und (4) ergibt (§ 165 (3) Nr. 3 BauGB).
- Die zügige Durchführung der Maßnahme muss in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet sein (§ 165 (3) Nr. 4 BauGB).
- Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen sind gemäß §165 (4) BauGB Beurteilungsgrundlagen zu erstellen, die die o.g. Festlegungsvoraussetzungen nachweisen.

# 2 Lage und Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Das Gewerbegebiet Tennenlohe liegt im Südosten der Stadt Erlangen angrenzend an das Stadtgebiet Nürnberg. Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden und Westen durch die Bundesautobahn A3
- Im Osten durch die Äußere Nürnberger Straße (B 4)
- Im Norden durch das angrenzende Wohngebiet Tennenlohe

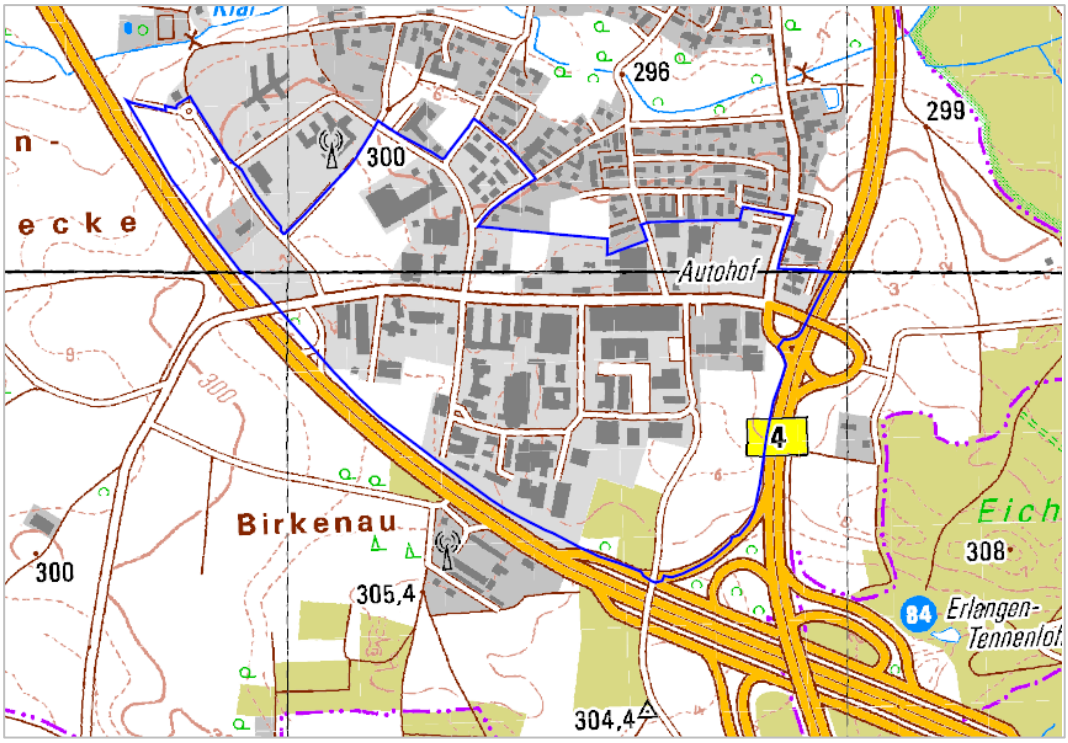


Abb. 3: Untersuchungsgebiet

# 3 Bisheriger Sachstand und Vorgehen

## 3.1 Beratung in den politischen Gremien

**Einleitung Vorbereitende Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“**

| | |
|---|---|
| Stadtratsbeschluss: | 27. September 2012 |
| Bekanntmachung: | 06. Dezember 2012 |
| **Behörden- und Ämterbeteiligung** | 04. März 2013 – 05. April 2013 |

**Beschlussvorlage zum Sachstand und weiteren Vorgehen UVPA,**

| | |
|---|---|
| Kenntnisnahme | 14. Oktober 2014 |
| Information Ortsbeirat Tennenlohe | 14. September 2015 |
| Öffentliche Informationsveranstaltung | 15. Oktober 2015 |
| Öffentliche Informationsveranstaltung | 22. Februar 2017 |

## 3.2 Ergebnisse der Behörden und Ämterbeteiligung

Vom 04.03.2013 – 05.04.2013 wurde die Träger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Hierbei wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, die die Ziele der Gesamtmaßnahme generell in Frage stellen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise betrafen zum einen die Erweiterung des Gewerbegebiets Tennenlohe um die südlichen Wald- und Ackerflächen sowie Punkte, die im weiteren Verfahren zu betrachten und abzuwägen sind.

## 3.3 Vorgehen

Im Rahmen des nun vorliegenden Ergebnisberichts wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erfüllt sind und ob diese das geeignete Instrument hierfür ist. Hierfür sind vorbereitende Untersuchungen nach § 165 (4) BauGB durchgeführt worden.

Die vorbreitenden Untersuchungen zur 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 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.

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

Aufbauend auf die Analyse wird am Ende des Ergebnisberichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen eine Empfehlung für das weitere Vorgehen im Bereich Gewerbegebiet Tennenlohe gegeben.

# 4 Analyse der Bestandssituation und Schlussfolgerungen für die Planung

## 4.1 Planungsrecht

<u>Regionalplan</u>

Im Regionalplan der Region Nürnberg (7) ist der Bereich als gewerbliche Baufläche (Bestand oder durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen) zum Stand 31.12.1987 dargestellt.

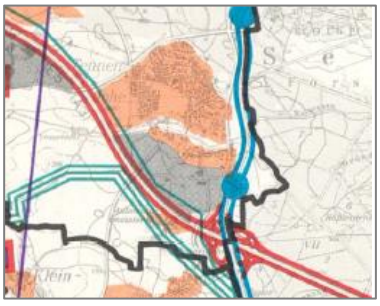


Abb. 4: Gewerbegebiet Tennenlohe, Darstellung Regionalplan Region Nürnberg

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Erlangen 2003 ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten des Untersuchungsbereichs ist eine Waldfläche dargestellt und ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie eine Trasse für die geplante Stadt-Umland-Bahn dargestellt.

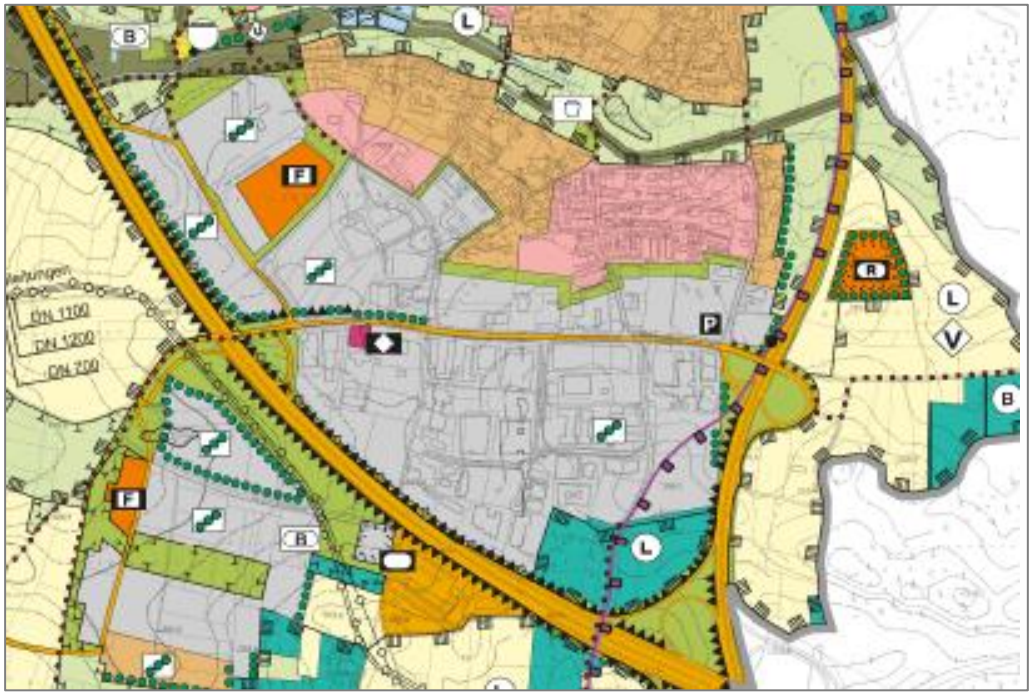



Abb. 5: Gewerbegebiet Tennenlohe, Darstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Erlangen 2003

Bebauungspläne

Der Untersuchungsbereich der Gesamtmaßnahme Tennenlohe umfasst Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 248, sowie Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne T 249. T 249 7. Deckblatt und T 260. Das 2. Deckblatt zum T 248 und das 9. Deckblatt zum T 249 befinden sich mit dem Ziel der Freihaltung der möglichen Trassenkorridore für die Stadt-Umland-Bahn in Aufstellung.

Abb. 6: Bebauungspläne im Untersuchungsraum

In weiten Teilen des Untersuchungsraums sind bereits heute gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, die eine Umsetzung entsprechend der Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Tennenlohe ermöglichen. Durch das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. T 249 wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung an die BauNVO von 1990 angepasst.

Für eine Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Südosten wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, der Landschaftsschutzverordnung sowie des Bebauungsplans T 248 erforderlich.

## 4.2 Nutzungsstruktur

Der Bereich ist vorwiegend entsprechend der Festsetzungen der Bebauungspläne gewerblich genutzt. Die gewerblichen Nutzungen in sich sind nicht homogen.

Gewerbetriebe haben unterschiedliche Anforderungen an „ihren“ Standort, die sich bei der Wahl des Standorts maßgeblich niederschlagen. Aus diesem Grund hat die Stadt Erlangen im Rahmen des im Jahr 2017 vom Stadtrat beschlossenen Entwurfs von Leitlinien zur Gewerbeentwicklung drei Standortkategorien definiert und bereits erste Zuordnungen der bestehenden Gewerbegebiete vorgenommen.

Die Zielsetzung, das Gewerbegebiet Tennenlohe als Standort für hochwertiges Gewerbe der Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie sowie des IT-Bereichs weiterzuentwickeln entspricht im Wesentlichen dem Standortkategorie I – Wissenschafts-, Technologie und Bürostandorte sowie in Teilen auch dem Standortkategorie II – Höherwertiges Gewerbegebiet / Gewerbepark.

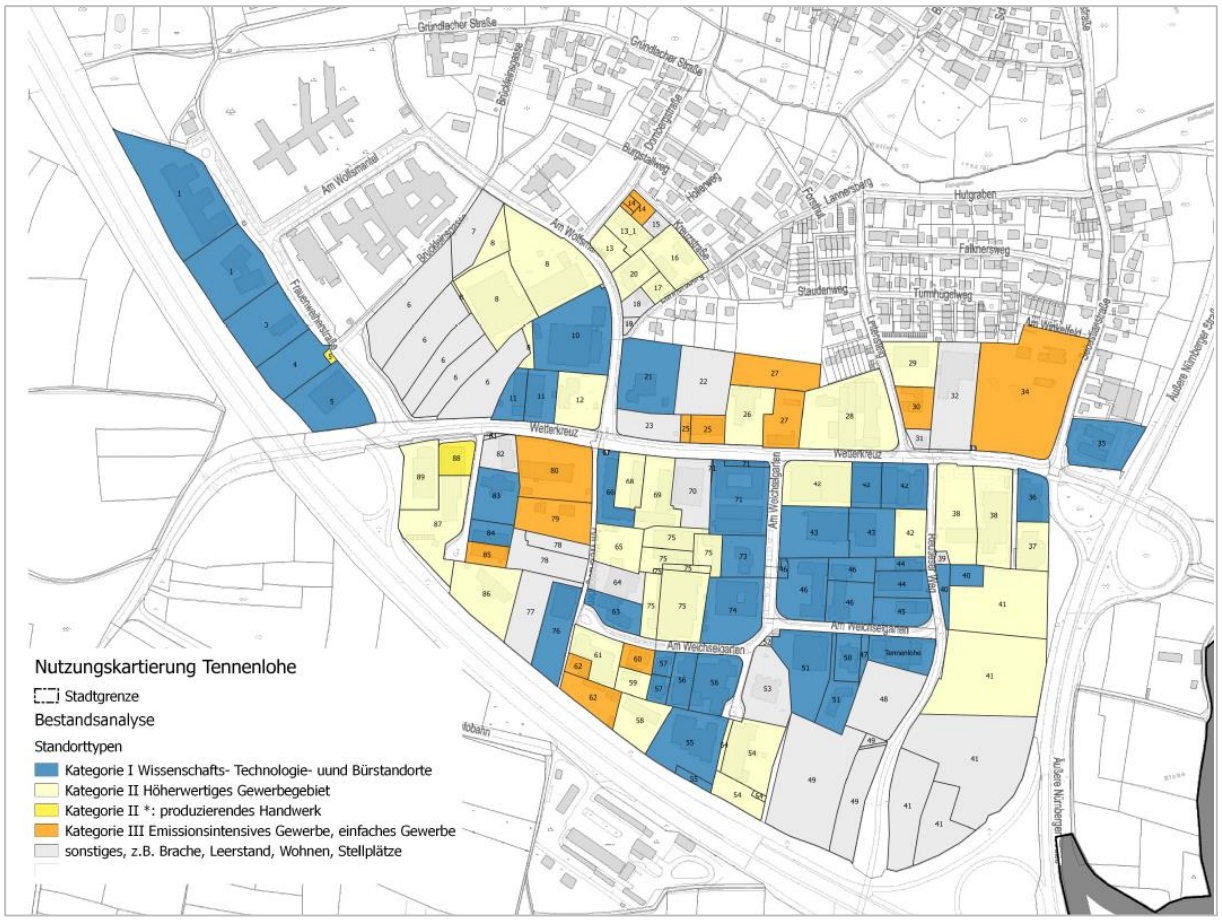



Abb. 7: Nutzungskartierung Gewerbegebiet Tennenlohe (Stand:2019)

Innerhalb der gewerblichen Nutzungen liegt bereits heute der Schwerpunkt im Gewerbegebiet Tennenlohe in den Standortkategorien I und II. Mit der Ansiedlung der Firmen im Bereich Frauenweiherstraße konnte dieses Profil noch einmal deutlich geschärft werden.

Abb. 8: Neubebauung Frauenweiherstraße

Abb. 9: Erweiterung und Neubau Dombergstraße

## 4.3 Ausnutzung des vorhandenen Baurechts

Das vorhandene Baurecht wird innerhalb des Gewerbegebiets unterschiedlich ausgenutzt. Im Baulandkataster Gewerbe 2020 sind vier klassische Baulücken, ein Baugrundstück mit Potenzial sowie eine große Reservefläche, die verschiedenen Eigentümern gehört, dargestellt.

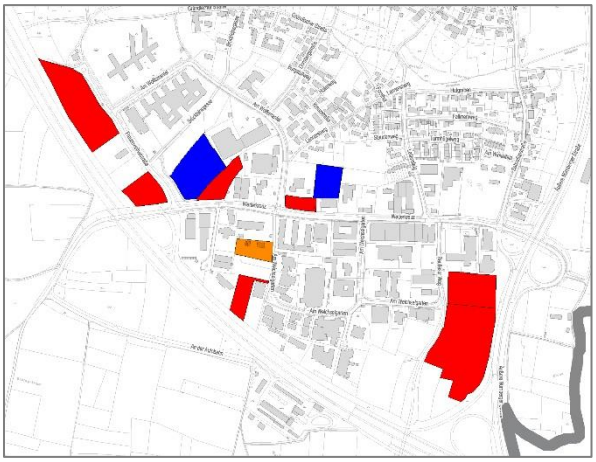


Abb. 10: Baulücken und Reserveflächen 2013

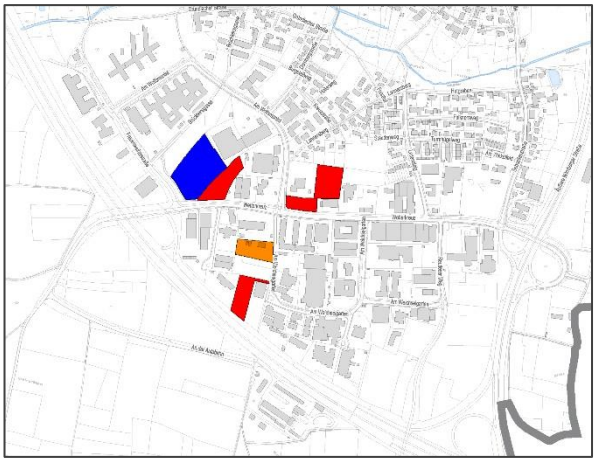


Abb. 11: Auszug Baulandkataster Gewerbe 2020

Der Vergleich zum Jahr 2013 zeigt, dass mit den stattgefundenen Bebauungen im Bereich Frauenweiherstraße und am Reutleser Weg eine deutliche Reduktion der nicht entwickelten Baulücken erreicht werden konnte. Zudem konnte die Erschließung der Fläche nördlich Wetterkreuz gesichert werden, so dass diese kurzfristig bebaut werden kann.

Klassische Baulücken

Definition: Unbebaute Grundstücke, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB sofort oder in unmittelbarer Zukunft bebaubar sind; die Erschließung ist gesichert, d.h. entweder schon vorhanden oder mit geringem Aufwand herstellbar;

Baugrundstücke mit Potential bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung

Definition: Grundstücke, deren bauliche Nutzung erheblich unter dem Maß der zulässigen oder üblichen baulichen Nutzung liegt;

Reserveflächen mit Baurecht, aber ohne gesicherte Erschließung

Definition: Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB bebaubar sind, deren Erschließung aber nicht gesichert ist;

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung wurden darüber hinaus weitere Flächen identifiziert, die aufgrund ihrer eingeschossigen Bauweise oder der Ausnutzung ihrer Grundstücksfläche grundsätzlich intensiver genutzt werden können. Neben den im Baulandkataster dargestellten Baulücken und Potenzialflächen gibt es im Gewerbegebiet Tennenlohe nur wenige mindergenutzte Flächen. Als ungenutzte Flächen werden Leerstände oder nicht bebaute Flächen mit bestehendem Baurecht aufgeführt.

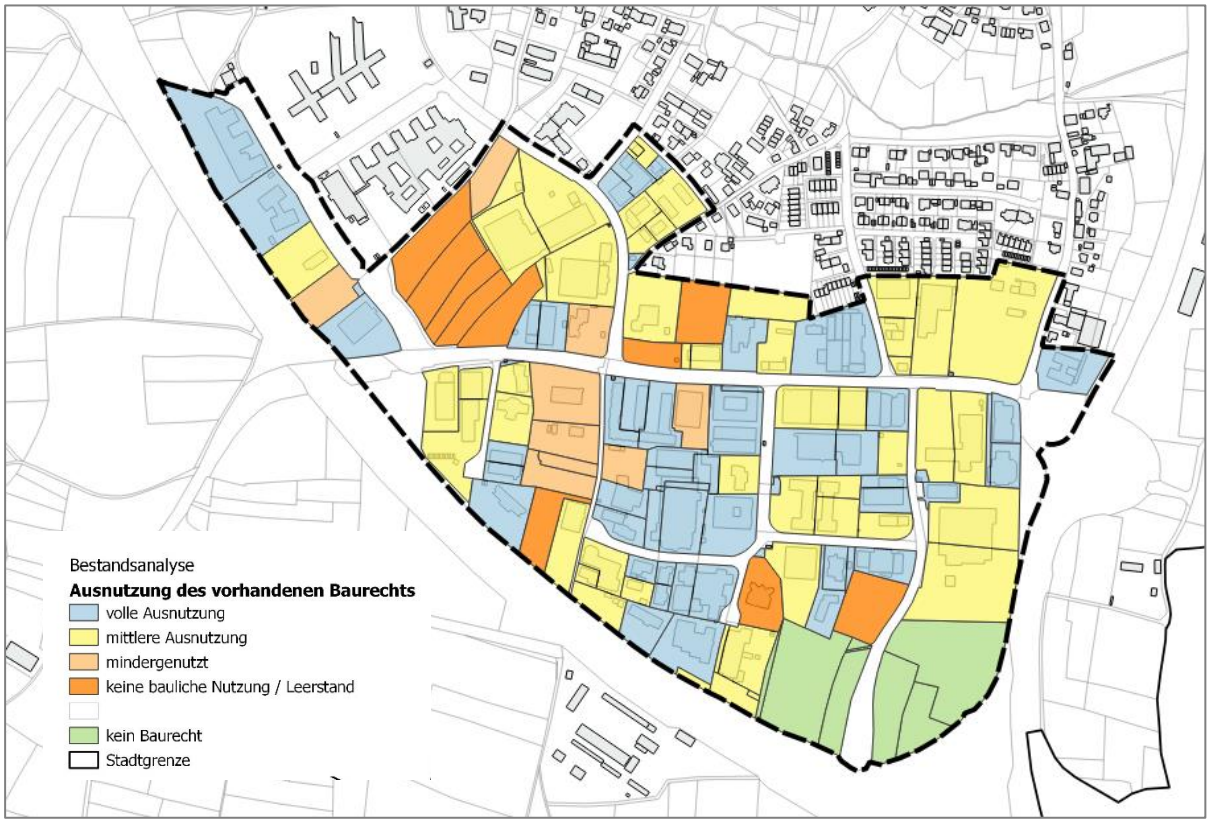



Abb. 12: Nutzung des vorhandenen Baurechts (Stand 2019)

## 4.4 Verkehr

**Motorisierter Individualverkehr**
Das Gewerbegebiet ist über die Straße Wetterkreuz an das überörtliche Straßennetz angebunden (B4, A73 und A3). Am Anschluss Wetterkreuz/B4 liegen bei einzelnen Abbiegebeziehungen Leistungsfähigkeitsprobleme vor.

**Öffentlicher Personennahverkehr**
Die am Rand des Gebietes gelegene Haltestelle Tennenlohe-Wetterkreuz wird mit drei Buslinien (20, 290, 295) bedient. Zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes dient die Buslinie 295.

Im Rahmen der Planung der Stadt-Umland-Bahn (StUB) ist die Anbindung des Gewerbegebiet Tennenlohe mit einer eigenen Haltestelle vorgesehen. Dadurch wird sowohl die Erreichbarkeit innerhalb der Region Erlangen-Nürnberg als auch die Anbindung an den überregionalen schienengebundenen Verkehr deutlich verbessert.

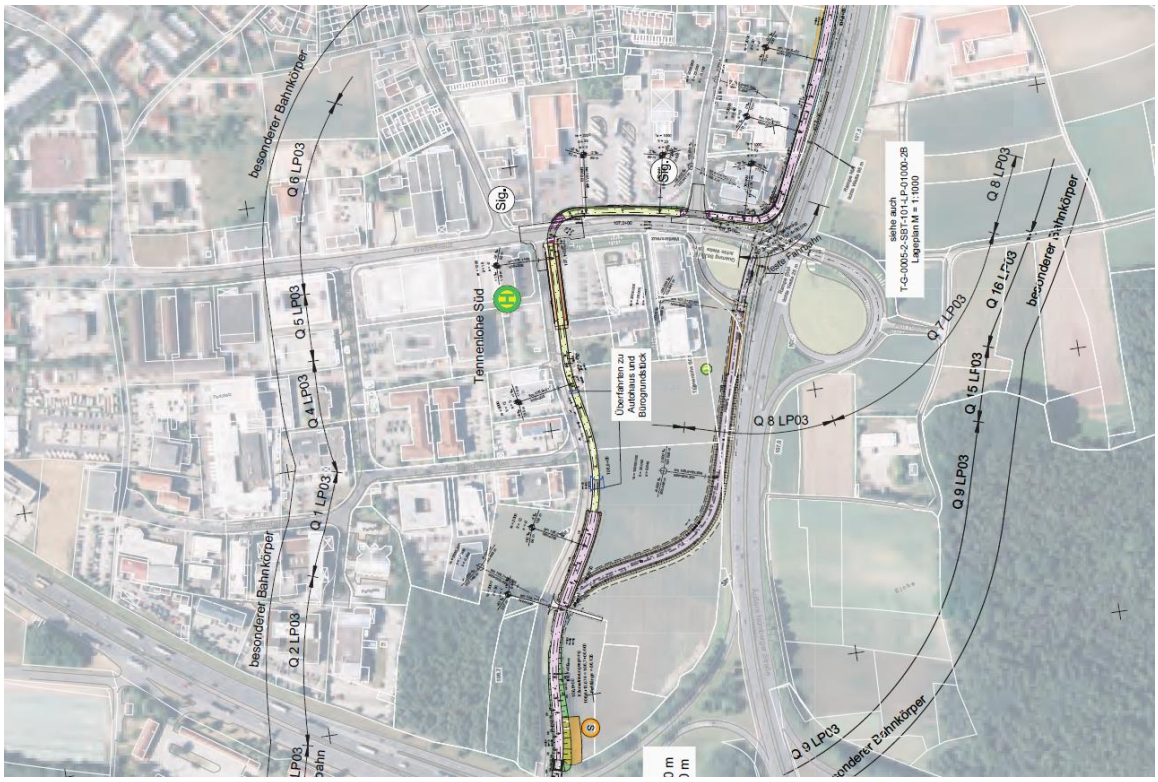



Abb. 13: Stadt-Umland-Bahn: Vorzugsvariante- Vorplanung Verkehrsanlagenplanung im Bereich Tennenlohe Wetterkreuz, Sebastianstraße, Stand 01/2020, Quelle: Zweckverband StUB

### Radverkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes Tennenlohe an das inner- und überörtliche Radverkehrsnetz ist nur in Teilen gegeben. Häufig fehlen richtlinienkonforme Radverkehrsanlagen. Die geplante Radschnellverbindung Erlangen-Nürnberg soll die überörtliche Anbindung des Gewerbegebiets deutlich verbessern.

### Öffentlicher Raum / Fußverkehr

Der öffentliche Raum innerhalb des Gewerbegebiets bietet in großen Teilen eher geringe Aufenthaltsqualitäten. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätsplanes (VEP) wurde für Tennenlohe ein eigenes Fußverkehrskonzept erstellt, das die Einbindung des Gewerbegebietes berücksichtigt.

### Orientierung innerhalb des Gewerbegebietes

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.

Abb. 14: Beschilderung Gewerbegebiet Tennenlohe

## 4.5 Infrastruktur

### 4.5.1 Soziale Infrastruktur

Im Gewerbegebiet Tennenlohe befindet sich eine Kinderkrippe.

### 4.5.2 Gastronomie und Hotellerie

Im Gewerbegebiet Tennenlohe gibt es diverse Gastronomieangebote, so dass eine Versorgung der dort tätigen Arbeitnehmer gewährleistet ist. Zudem sind im Untersuchungsraum drei Hotels und ein Autohof ansässig.

Abb. 15: Hotel im Gewerbegebiet Tennenlohe

Abb. 16: Autohof Tennenlohe

### 4.5.3 Nahversorgung

Im Osten des Gewerbegebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt und eine Bäckereifiliale. Des Weiteren befindet sich zentral im Gewerbegebiet ein weiterer Bäcker.

Abb. 17: Nahversorger im Gewerbegebiet Tennenlohe

### 4.5.4 Breitbandausbau

Das Gewerbegebiet Tennenlohe ist derzeit noch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen (Stand Mai 2021).

Insgesamt ist eine grundlegende infrastrukturelle Ausstattung des Gewerbegebiets Tennenlohe vorhanden. Ob es darüber hinaus Bedarfe gibt, wäre im Weiteren mit den Flächeneigentümern bzw. Nutzern vor Ort zu klären.

# 5 Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

## 5.1 Prüfung erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten

Ein wesentlicher Teil der Begründung des Allgemeinwohlerfordernisses einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für Gewerbegebiete ist der Nachweis eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten.

Der Nachweis wurde bereits 2014 anhand des Prognosemodells GIFPRO[1] für den Zeitraum 2013 – 2022 geführt. Diese Berechnung wurde unter Beibehaltung der 2014 festgelegten Parameter 2020 aktualisiert und für den Zeitraum 2019 – 2028 berechnet.

In einem ersten Schritt wird hierbei die Zahl der mittelfristig Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten ermittelt und ein daraus resultierender Gewerbeflächenbedarf abgeleitet.

In einem zweiten Schritt findet eine Einschätzung der mobilisierbaren Gewerbeflächenpotenziale auf Grundlage des Baulandkatasters Gewerbe statt.

Aus der Gegenüberstellung beider Ergebnisse wird ersichtlich, ob eine Mobilisierung zusätzlicher Gewerbeflächen geboten ist und somit ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten in Erlangen besteht.

### 5.1.1 Gewerbeflächenbedarf in Erlangen

#### *5.1.1.1 Ermittlung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten*

2019 gibt es rund 111.700 Erwerbstätige[2] in Erlangen.

Die Wirtschaftsgruppen nutzen Gewerbestandorte in unterschiedlicher Weise. Um die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten zu ermitteln, wird deshalb für jede Wirtschaftsgruppe eine eigene Quote[3] angenommen.

[1] Das Prognosemodell wurde Anfang der 1980er Jahre in Nordrhein-Westfalen entwickelt. Es wurde mehrfach überarbeitet und fortgeschrieben und existiert heute in mehreren Varianten. Das Modell ist bundesweit anerkannt und wird sowohl zur Bemessung des kommunalen als auch regionalen Gewerbeflächenbedarfs genutzt. In Erlangen wurde es bereits für die Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Entwicklungsmaßnahme „Tennenlohe östlich BAB A 3 (G 6)“ herangezogen.

[2] www.statistik.bayern.de, 14.06.2021

[3] Die angenommenen Quoten entsprechen üblichen Ansätzen des GIFPRO-Modells. Hierbei wird die Firma Siemens dem produzierenden Gewerbe zugeordnet.

**Berechnung der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten 2019**

| Wirtschaftsgruppe (nach WZ 2008) | Erwerbstätige 2019 | Einfließender Anteil (in Gewerbegebieten beschäftigt) | Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte |
|---|---|---|---|
| Verarbeitendes Gewerbe, und Baugewerbe (B-F) | 37.300 | 90 % | 33.570 |
| Unternehmensdienstleister (wirtschaftsnahe Dienstleistungen) | 17.200 | 30 % | 5.160 |
| Handel, Verkehr und Gastgewerbe, Information/ Kommunikation | 19.300 | 25 % | 4.825 |
| Öffentliche und private Dienstleister (z. B. Gesundheitswesen, Erziehung, Forschung, Universität) | 37.700 | 5 % | 1.855 |
| Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (A) | 200 | 0 % | 0 |
| **gesamt** | **111.700** | | **45.410** |

Quelle: www.statistik.bayern.de, 14.06.2021

Unter Zugrundelegung der o.g. Parameter sind **45.410 Beschäftigte** im Jahr 2019 in Gewerbegebieten tätig. Dies sind nahezu 41 % aller Beschäftigten am Arbeitsort Erlangen.

#### *5.1.1.2 Anstieg durch Neuansiedlung und Verlagerung*

Im Folgenden werden die mittelfristig Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten durch Neuansiedlungen und Verlagerungen von Unternehmen ermittelt.

<u>Neuansiedlungsquote</u>

Über eine Ansiedlungsquote wird die Neuansiedlung und interkommunale Verlagerung von gewerblichen Betrieben errechnet.

Im Fall der Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“ wird pauschal für alle Wirtschaftsgruppen eine Ansiedlungsquote von 0,3 je 100 Beschäftigten pro Jahr angenommen. Die Quote liegt im unteren mittleren Bereich. Eine niedrigere Quote scheint trotz der Zielsetzung der Stadt Erlangen, aufgrund der knappen Flächenressourcen den Focus auf die Sicherung bereits ansässiger Betriebe zu legen, aufgrund der Arbeitsplatzzentralität Erlangens und dem seit Jahren über Bundesdurchschnitt liegenden Wachstum der Beschäftigten und der Wirtschaft in Erlangen nicht geboten.

Nach der Prognose wird die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten in Erlangen durch Neuansiedlungen von Unternehmen bis zum Jahr 2029 um 1.362 steigen.

Verlagerungsquote

Neben der Neuansiedlung von Unternehmen wird es Verlagerungen von bereits ansässigen Unternehmen geben, die in der Regel mit einer Vergrößerung der Betriebsfläche und der Belegschaft verbunden sind. Die Verlagerungsquote wird mit 0,7 je 100 Beschäftigte pro Jahr angesetzt; dies ist die übliche Annahme im GIFPRO-Modell.

Nach der Prognose wird die Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten in Erlangen durch Verlagerungen innerhalb des Stadtgebiets bis zum Jahr 2029 um 3.178 steigen.

Insgesamt werden für das Jahr 2029 **49.950 Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte** ermittelt. Das sind 4.540 Beschäftigte mehr als im Jahr 2019. Der ermittelte mittelfristige Anstieg scheint vor dem Hintergrund plausibel, dass zwischen 2008 und 2018 die Zahl aller Erwerbstätigen in Erlangen um 12.500 gestiegen ist (Quelle: regionalstatistik.de), wenn berücksichtigt wird, dass ca. 40 % aller Erwerbstätigen in Gewerbegebieten tätig sind.

#### *5.1.1.3 Flächenkennziffer*

Die Flächenkennziffer zeigt den Flächenbedarf pro Beschäftigten in Gewerbegebieten an.

Für Erlangen wurden aus den bestehenden Gewerbegebieten ortsspezifische Flächenkennziffern abgeleitet. So wurden drei Arten von Gewerbegebieten ermittelt, die Flächenkennziffern von 60 m², 130 m² bzw. 250 m² pro Beschäftigten aufweisen. Die ermittelten Flächenkennziffern sind im Vergleich zu aktuellen GIFPRO-Berechnungen vergleichbarer Städte (z. B. Potsdam) schlüssig.

Der Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“ ist in die Kategorie „Gewerbegebiet hoher Dichte“ einzuordnen.

**Flächenkennziffer (FKZ) nach Art der Gewerbegebiete**

| **Art Gewerbegebiet** | **Gewerbegebiet hoher Dichte**<br>(spezialisiertes verarbeitendes Gewerbe, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, Forschung) | **Gewerbegebiet mittlerer Dichte**<br>(verarbeitendes Gewerbe) | **Gewerbegebiet geringer Dichte**<br>(Logistik, Lagerhaltung, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Kfz-Handel) |
|---|---|---|---|
| **FKZ Bauland** | 60 m² | 130 m² | 250 m² |
| **FKZ Reserveflächen*** | 75 m² | 165 m² | 315 m² |

*Bei Reserveflächen, die einer internen öffentlichen Erschließung bedürfen, werden 25 % höhere Flächenkennziffern angenommen.

#### *5.1.1.4 Ermittlung Gewerbeflächenbedarf*

Nach den Berechnungen des GIFPRO-Modells müssen zusätzliche Gewerbeflächen für 4.540 Beschäftigte bis zum Jahr 2029 mobilisiert werden, um den mittelfristigen Bedarf zu decken.

Für Erlangen ist aufgrund der hochwertigen und spezialisierten Arbeitsplätze vor Ort davon auszugehen, dass in Zukunft vor allem die Mobilisierung von Flächen in Gewerbegebieten hoher und mittlerer Dichte im Vordergrund steht. Auch die Gesamtmaßnahme „Gewerbegebiet Tennenlohe“ zielt auf die Entwicklung von Gewerbegrundstücken hoher Dichte ab.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass jeweils 40 % der bis 2029 zusätzlichen Beschäftigten Flächen in Gewerbegebieten hoher und mittlerer Dichte beanspruchen.

Ergebnis ist, dass bis zum Jahr 2029 **57,1 ha an zusätzlichen Gewerbeflächen** mobilisiert werden müssten, um dem errechneten Bedarf gerecht zu werden.

Anzumerken ist, dass das Ergebnis eher einen unteren Bedarf abbildet. So wird in GIFPRO-Modellen oft ein Flexibilitätszuschlag in Höhe von 10 % aufgeschlagen.

### 5.1.2 Gewerbeflächenpotenziale

Im Folgenden werden die mittelfristig mobilisierbaren Gewerbeflächenpotenziale auf Grundlage des Baulandkatasters Gewerbe zum Stichtag 31.12.2020 eingeschätzt. Das Kataster führt die vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen in einer Karte auf. Zudem sind hinweislich die Reserveflächen dargestellt. Es werden die Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten berücksichtigt, nicht aber die Flächen in Misch- bzw. Kerngebieten.

Die Eigentümer von Baulücken haben teilweise einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster widersprochen. Diese Grundstücke können im Kataster nicht dargestellt werden, werden aber bei der Beurteilung der Mobilisierbarkeit berücksichtigt.

Insgesamt gibt es in Erlangen Baulücken und Potenzialflächen in Gewerbe-und Industriegebieten mit einer **Gesamtfläche von ca. 3o,5 ha.**

74 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potenzialflächen werden langfristig als nicht verfügbar eingestuft (22,6 ha). Es handelt sich um Betriebserweiterungsflächen, Baugrundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, und Flächen, die als Baustelleneinrichtung für den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 3 aktuell blockiert sind.

Nur 26 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potenzialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (7,9 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümern aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Zwei der gewerblichen Baulücken mit einer Größe von 1,2 ha befinden sich im städtischen Eigentum. Jedoch hat eine der städtischen Baulücken eine eingeschränkte Bebaubarkeit und Lagenachteile, die andere befindet sich im Gewerbegebiet Tennenlohe und wurde kürzlich

erschlossen und veräußert. Hier können zwei ansässige Technologieunternehmen ihre Erweiterungsabsichten realisieren.

Mittelfristig sind durch die Schließung von gewerblichen Baulücken und Potenzialflächen Gewerbegrundstücke in einer Größe von **insgesamt 7,9 ha mobilisierbar**.

Reserveflächen ohne Baurecht, die lediglich im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wie die Flächen Geisberg in Frauenaurach oder der Technologiepark Tennenlohe wurden nicht aufgenommen, da eine kurz- bis mittelfristige Realisierung nicht absehbar ist.

### 5.1.3 Nachweis erhöhter mittelfristiger Bedarf an Arbeitsstätten

In Erlangen gibt es mittelfristig einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen in Höhe von rund 57 ha.

Hierbei ist noch kein Flexibilitätszuschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt, wie er bei einigen GIFPRO-Modellen üblich ist. Der ermittelte Bedarf bewegt sich somit am unteren Rand eines Prognosekorridors. Insgesamt ist anzunehmen, dass in der Metropolregion Nürnberg und in der Stadt Erlangen die wirtschaftliche Entwicklung und in Abhängigkeit davon die Bevölkerungsentwicklung positiver verlaufen wird als in vielen anderen Regionen Deutschlands. Dies belegen die in den letzten Jahren um rund 8 % gestiegene Bevölkerungszahl und der kontinuierliche Anstieg der Erwerbstätigen in Erlangen.

Ebenso stützt das positive Abschneiden Erlangens bei Städterankings in Bezug auf Zukunftsfähigkeit (Platz 3, 2019; Quelle https://www.iwconsult.de) und wirtschaftliche Dynamik (Platz 11, 2019) diese Annahmen.

Dem zurückhaltend ermittelten mittelfristig zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von 57,1 ha stehen gewerbliche Baulücken mit einer Fläche von insgesamt 7,9 ha gegenüber, die aus aktueller Sicht in den nächsten zehn Jahren mobilisiert werden können.

Der mittelfristige Bedarf übersteigt damit das mittelfristig vorhandene Angebot an Gewerbeflächen bei Weitem. Ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten in Erlangen liegt vor. Ein wesentlicher Nachweis zur Begründung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme für den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen „Gewerbegebiet Tennenlohe“ ist damit erbracht.

## 5.2 Prüfung Standortalternativen

Im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen sind gewerbliche Bauflächen dargestellt, die entwickelt werden können. Allerdings hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass die Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich auf erheblichen Widerstand von Eigentümern und Stadtgesellschaft stößt. Zudem ist vor dem Hintergrund einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung der erste Focus auf die Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Potenziale zu legen.

Betrachtet man nun 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 und der finanziellen und personellen Ressourcen angegangen werden und welche Instrumente dafür genutzt werden.

## 5.3 Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft

Zur Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft wurde seitens der Verwaltung ein abgestuftes Vorgehen verfolgt. Zunächst wurde ein Fragebogen an die Eigentümer der Baulücken, Reserveflächen und potenziellen Erweiterungsflächen versandt, im Anschluss wurden darauf aufbauend persönliche Gespräche / Telefonate mit den Eigentümern geführt.

Insgesamt ergibt sich hierbei folgendes Bild:

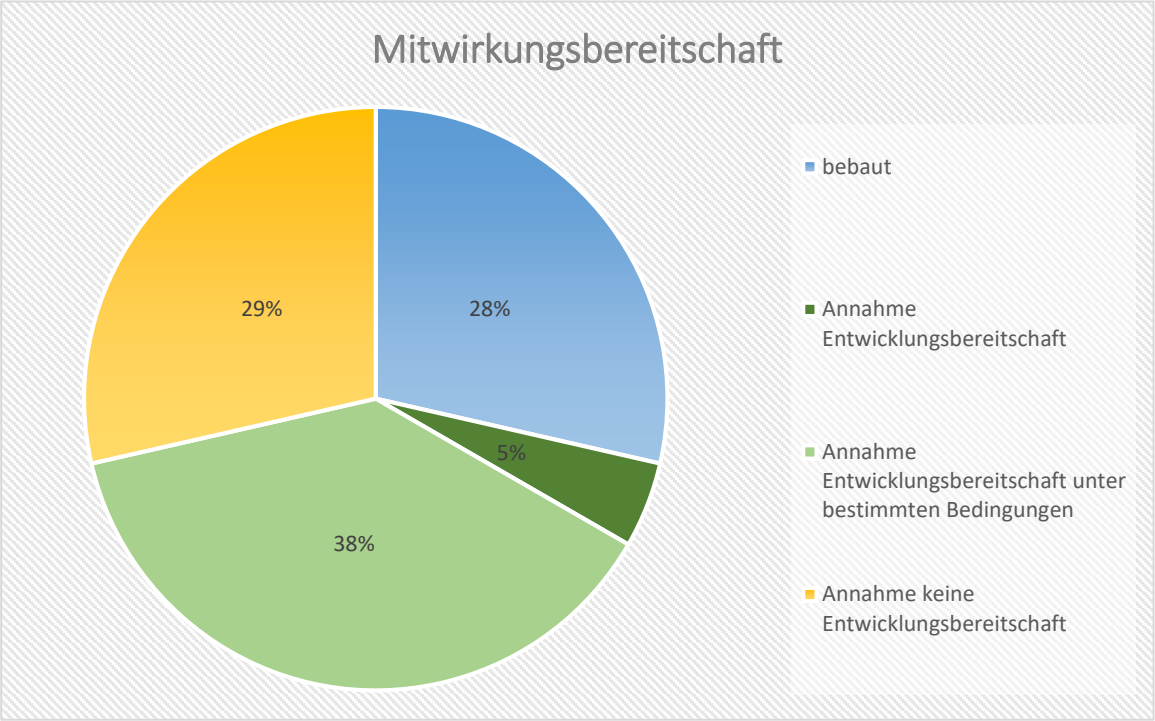



Abb. 18: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Baulücken, Reserveflächen und potenziellen Erweiterungsflächen

Seit Einleitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurden bereits 28% der damals noch nicht bebauten Grundstücke bebaut. Hierbei handelt es sich zum einem um Flächen an der Frauenweiherstraße und zum anderen am Reutleser Weg.

Der überwiegende Teil der restlichen Eigentümer zeigt sich bereit bzw. unter bestimmten Bedingungen (Kaufpreis, Erbpacht, Flächentausch) bereit, ihre Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Für 29 % der Flächen besteht keine Mitwirkungsbereitschaft. Hierbei handelt es sich auch um Schlüsselgrundstücke, die zur Erschließung der größten Potenzialfläche im Bereich Wetterkreuz / Frauenweiherstraße benötigt werden.

## 5.4 Finanzielle Durchführbarkeit

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

Für die gewerblichen Reserveflächen bzw. Baulücken liegt der Bodenrichtwert im Gewerbegebiet Tennenlohe bei 215 €/m² (Stichtag 31.12.2020).

Im Regelfall dient die durch die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme und durch das geschaffene Baurecht erzielte Bodenwertsteigerung zur Finanzierung der Infrastruktur und die Deckung der entstehenden Kosten. Aufgrund der hohen Anfangswerte des überwiegenden Teils der Grundstücke wird dies im Gewerbegebiet Tennenlohe nicht möglich sein.

Daher wäre es 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.

# 6 Alternative Instrumente zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen

## 6.1 Allgemeines Städtebaurecht

Die Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts finden sich im ersten Kapitel des Baugesetzbuches in den §§ 1 bis 135. Als hier maßgebliche Alternativen sind aufzuführen:

- die Bauleitplanung,
- die Bodenordnung, insbesondere durch Umlegung,
- Abschluss vertraglicher Vereinbarungen.

Die Möglichkeit der Ausweisung von Bauland durch die Aufstellung von Bauleitplänen wurde im Gewerbegebiet Tennenlohe mit Ausnahme der potenziellen Erweiterungsflächen im Bereich Reutleser Weg bereits ausgeschöpft. Dies allein gewährleistet keine tatsächliche Umsetzung der dargestellten erforderlichen Gewerbegebietsentwicklung. Die Durchführung von Baumaßnahmen hängt allein von den jeweiligen Grundstückseigentümern und deren finanzieller Leistungsfähigkeit bzw. Motivation ab.

Auch hat die Stadt keine unmittelbare Zugriffsmöglichkeit auf fremde Grundstücke, was insbesondere im Hinblick auf erforderliche Schlüsselgrundstücke, die zumindest zeitlich absehbare Umsetzung der Ziele der Gesamtmaßnahme (insbesondere im Bereich Wetterkreuz / Frauenweiherstraße) behindert. Mit Hilfe des Instruments der Bodenordnung (Umlegung nach § 45 BauGB ff) könnten zwar die Reserveflächen im Bereich Wetterkreuz / Frauenweiherstraße erschlossen werden, aber auch hier hängt die weitere Bebauung von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer ab.

Im Rahmen der Schaffung neuen Baurechts werden häufig im Zusammenhang mit der Bauleitplanung städtebauliche Verträge abgeschlossen, die eine zügige Bebauung gewährleisten können. Dieses Vorgehen kommt aber nicht in Betracht, da bereits Baurecht für das Gewerbegebiet Tennenlohe besteht.

Eine zügige Bebauung der Grundstücke ist mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts nicht zu gewährleisten.

## 6.2 Baugebot nach § 176 BauGB

Durch Anordnung eines solchen Gebots kann eine Gemeinde einen Grundeigentümer aus städtebaulichen Gründen zu bestimmten Maßnahmen auf seinem Grundstück verpflichten. Der Gemeinde wird somit ermöglicht, unter bestimmten Voraussetzungen die Verwirklichung der zulässigen Nutzung der Grundstücke zu erzwingen.

Baugebote kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen i. S. v. § 34 BauGB erlassen. Gemäß § 176 (1) BauGB kann eine Gemeinde einem Grundeigentümer im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Bescheid die Pflicht auferlegen,

„innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

- sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
- ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen."

Folgende Kriterien müssen bei der Anordnung eines Baugebots erfüllt sein:

- Städtebauliche Erforderlichkeit
- Objektiv wirtschaftlich zumutbar

Grundsätzlich ist die Anordnung eines Baugebots innerhalb bestehender Gewerbegebiete zulässig (Verwaltungsgericht Wiesbaden 3 E 2389/02). Jedoch wird dieses Instrument aufgrund der hohen Anforderungen und der möglichen juristischen Auseinandersetzungen in der Praxis kaum eingesetzt.

## 6.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes - BauGB-Novelle 2021 wird der § 176a ins BauGB eingeführt. Dieser ermöglicht den Kommunen, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung zu beschließen. Dies kann als Grundlage für die Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplans dienen. Konkrete neue Maßnahmen, wie eine zügigere Bebauung bereits festgesetzter Bauflächen erfolgen kann, führt der Gesetzgeber in diesem Rahmen nicht ein. Aus diesem Grund wird dies kein zielführendes Instrumentarium zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Tennenlohe sein.

## 6.4 Gesamtstädtische Konzepte zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs

### 6.4.1 Aktivierung mindergenutzter Flächen

Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen hat die Stadt Erlangen auf gesamtstädtischer Ebene weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung auf sogenannten „mindergenutzten“ Flächen untersucht. Im Fokus stehen hierbei vor allem ebenerdige Parkplatzflächen mit einer Größe über 500 m² und eingeschossige Gewerbebauten. Von diesen Flächen liegen mehrere auch im Untersuchungsbereich der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Gewerbegebiet Tennenlohe. In einem abgestuften Verfahren wird die Verwaltung, die Eigentümer dieser Flächen anschreiben und anbieten mit den Eigentümern gemeinsam die Möglichkeiten einer besseren Ausnutzung zu erörtern.

### 6.4.2 Gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept

Da eine Vielzahl verschiedener Herausforderungen und in Teilen konkurrierender Interessen und Flächenansprüche in Erlangen bestehen, hat der Stadtrat die Verwaltung 2020 mit der Einleitung eines gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungsprozesses beauftragt. Ziel ist es, unter intensiver Beteiligung der Stadtgesellschaft Ziele für die zukünftige Entwicklung Erlangens zu formulieren und die verschiedenen Fachplanungen und Konzeptionen abzustimmen. Hierbei wird der Umgang mit den begrenzten Flächenressourcen ein wichtiger Bestandteil sein. In diesem Zusammenhang kann auch die Erweiterung des Gewerbegebiets Tennenlohe diskutiert werden.

## 6.5 Gewerbegebietsmanagement

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 die Einrichtung eines Gewerbegebietsmanagements für ein bestehendes Gewerbegebiet:

*„Ausgestaltung / Umwandlung / Nachverdichtung eines Gewerbestandortes zu einem „Modellprojekt Erlangen 2.0“. Hierzu wäre ein Standortmanagement mit folgenden Zielsetzungen zu installieren:*

- *Optimierung der Flächennutzung / Nachverdichtung*
- *Integriertes Angebot für soziale Infrastruktur*
- *Bauliche Gestaltung / Baukultur*
- *Versorgungsangebote für Mitarbeiter.“*

Ein erfolgreiches Gewerbegebietsmanagement lebt von der Freiwilligkeit und dem Engagement der Unternehmer vor Ort. Um es zu initiieren, wäre ein Gewerbegebietsmanager – am besten mit Büro vor Ort – sinnvoll. Aufgrund der Struktur und der vorhandenen Informationen würde sich das Gewerbegebiet Tennenlohe als Modellstandort anbieten. In einem ersten Schritt soll die Zielsetzung der Optimierung der

Flächennutzung jedoch im Rahmen des Projekts „Aktivierung mindergenutzter Flächen“ angegangen werden.

# 7 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Seit Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtmaßnahme Tennenlohe ist ein Teil der überprüften Flächen bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der Prüfung zur Mitwirkungsbereitschaft ist davon auszugehen, dass weitere Grundstücke mittelfristig entwickelt werden können.

Für insgesamt sechs Flächen hat die Prüfung ergeben, dass die betroffenen Eigentümer ihre Grundstücke weder veräußern noch selbst einer baulichen Entwicklung zuführen wollen. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass diese Flächen auch mittelfristig nicht entwickelt werden können und nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung stehen werden. Dies betrifft insbesondere die Reservefläche im Bereich Wetterkreuz / Frauenweiherstraße.

Abb. 19: Baulücken und Reserveflächen im Gewerbegebiet Tennenlohe

# 8 Ergebnis

Seit Beginn der Voruntersuchungen zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme Tennenlohe sind Maßnahmen zum Teil bereits umgesetzt worden bzw. wesentliche Veränderungen eingetreten. Daher ist es erforderlich, zu prüfen, ob eine städtebauliche Gesamtmaßnahme weiterhin das geeignete Instrument zur Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gewerbegebiet Tennenlohe ist.

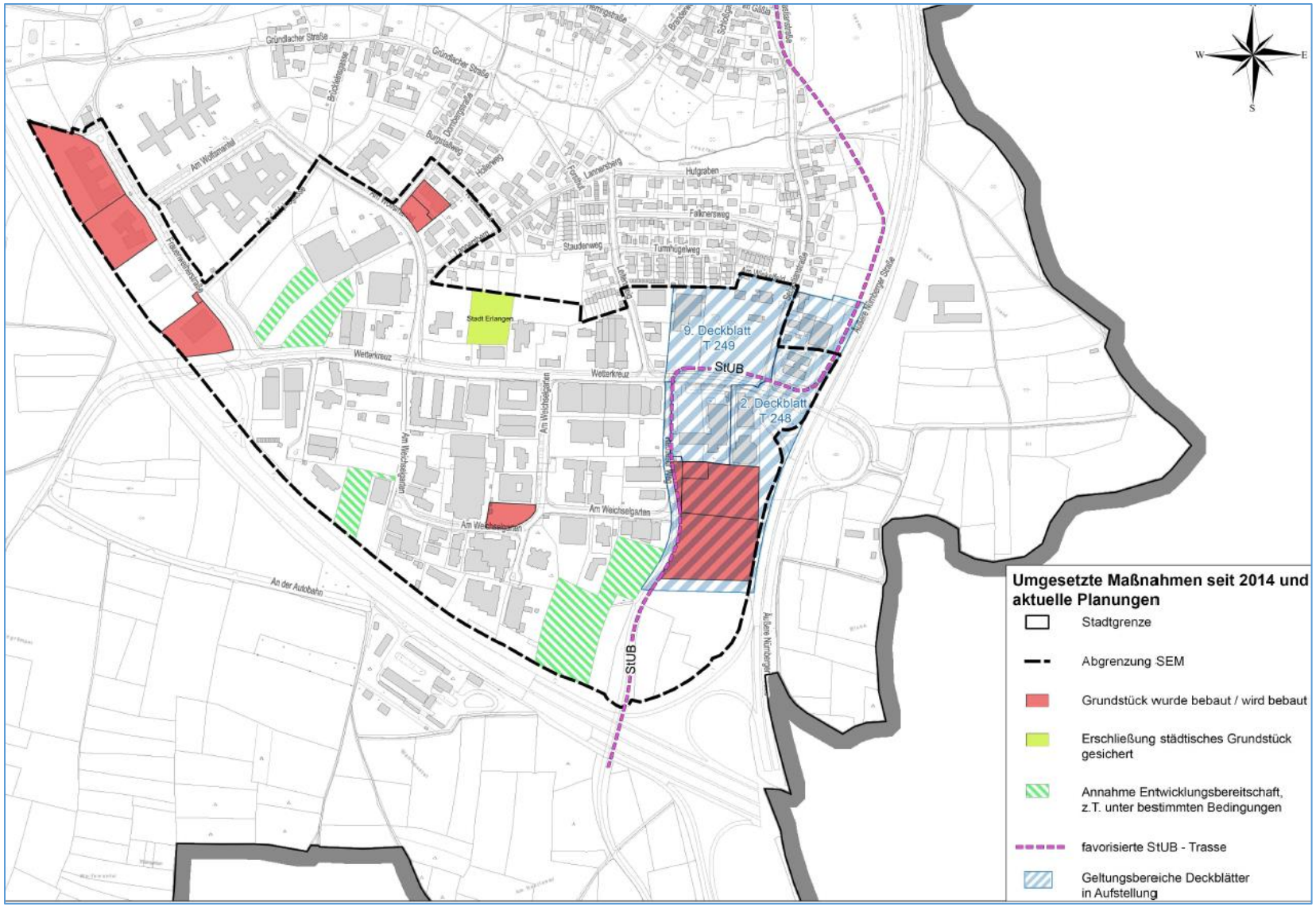



Abb. 20: Umgesetzte Maßnahmen und aktuelle Planungen (Stand 2021)

Im Weiteren werden daher die eingangs definierten Zielvorstellungen dahingehend überprüft, inwiefern diese bereits realisiert worden sind und ob deren weitere Realisierung bereits mit anderen Instrumenten angegangen wird oder ob diese weiterhin mittels einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme für das Gewerbegebiet realisiert werden sollen.

Zielsetzung: Profilierung des Gewerbegebiets / Neuordnung des Gewerbegebiets

Insgesamt entspricht bereits ein Großteil der Firmen der Zielsetzung das Gewerbegebiet als Standort für hochwertiges Gewerbe der Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie sowie des IT-Bereichs zu profilieren. Insbesondere die Bebauung im Bereich Frauenweiherstraße hat zur Aufwertung und Stärkung des Profils beigetragen.

Die Ansiedlung eines Autohauses im Bereich Reutleser Weg entspricht dagegen im Grunde nicht den eingangs benannten Zielsetzungen zur Profilierung des Gewerbegebiets als Standort für Gewerbe der Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie sowie des IT-Bereichs. Jedoch konnten in diesem Zusammenhang einem bereits am Reutleser Weg ansässigen Unternehmen der Standortkategorie I Erweiterungsmöglichkeiten bereitgestellt werden und dieses so im Gewerbegebiet Tennenlohe gehalten werden.

Aufgrund der begrenzten Flächenressourcen wird im anstehenden Stadtentwicklungsprozess auch die Frage eines spezifischen Erlanger Wirtschaftsprofils diskutiert werden, das wiederum Auswirkungen auf die Profilbildung bestehender und möglicher neuer Gewerbeflächen haben kann. Letztlich ist die weitere Profilierung des Gewerbegebiets Tennenlohe aber auch immer vor dem Hintergrund der verfügbaren Flächen und der Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen zu sehen, da bereits ansässige Betriebe, die anderen Standortkategorien zugeordnet werden, immer Bestandsschutz haben.

Zielsetzung: Mobilisierung von Baugrundstücken / Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs

Zwischenzeitlich sind sieben Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebiets bebaut worden. Bei weiteren Flächen zeigen sich die Eigentümer (unter bestimmten Bedingungen) mitwirkungsbereit. Darüber hinaus konnte die städtische Fläche nördlich Am Wetterkreuz veräußert werden, so dass das oben genannte Ziel, der Mobilisierung von Baugrundstücken bereits zum Teil erreicht worden ist. Auf dieser Fläche werden zwei bereits ansässige Technologieunternehmen ihre Erweiterungsabsichten realisieren.

Abb. 21: Neue Bebauung seit 2014

Insgesamt gibt es noch sechs Grundstücke, deren Eigentümer nicht mitwirkungsbereit sind. Da es sich hierbei zum Teil um Eigentümer der für eine Erschließung der Reserveflächen maßgeblichen Grundstücke handelt, können die Reserveflächen im Bereich Wetterkreuz / Frauenweiherstraße ohne städtebauliche Gesamtmaßnahme vorrausichtlich nicht kurz- bis mittelfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Aktivierung von „mindergenutzten“ Flächen wird auf gesamtstädtischer Ebene unter anderem angestrebt, einen Beitrag zur Deckung des vorhandenen Gewerbeflächenbedarfs zu leisten. Hiervon sind auch Flächen im Gewerbegebiet Tennenlohe betroffen, die Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Dementsprechend kann die o.g. Zielsetzung in Teilen durch dieses Instrument weiterverfolgt werden.

Zielsetzung: Verbesserung der Verkehrserschließung und der Orientierung

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 berücksichtigt.

Beispielsweise wurde im Rahmen des VEP Tennenlohe als Beispiel für Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Fußgänger*innen ausgewählt. Geplante Maßnahmen im Bereich Mobilität ist die Anlage einer Querungsstelle am Wetterkreuz sowie der Anschluss des Gewerbegebiets Tennenlohe an die Stadt-Umland-Bahn.

Maßnahmen zur besseren Orientierung im Gewerbegebiet, wie ein Verkehrsleitsystem können ebenso wie Maßnahmen im Bereich MIV / ruhender Verkehr im öffentlichen Raum auch unabhängig von der Gesamtmaßnahme realisiert werden.

Zielsetzung: Prüfung weiterer Flächen im Umfeld für eine gewerbliche Entwicklung

Im südlichen Bereich des Reutleser Weges gibt es weitere Grundstücke, die derzeit im Flächennutzungsplan als Wald und Landschaftsschutzgebiet dargestellt sind. Vorbehaltlich einer fachlichen Prüfung und der notwendigen Planverfahren wurde mit den Eigentümern hinsichtlich ihrer Entwicklungsbereitschaft gesprochen. Diese zeigten sich zum Teil grundsätzlich entwicklungsbereit, würden aber eine Entwicklung ihrer Flächen derzeit nicht forcieren.

Vor dem Hintergrund des anstehenden Stadtentwicklungsprozesses erscheint es daher sinnvoll, die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in diesem Kontext auf gesamtstädtischer Ebene zu betrachten und hierbei auch eine Erweiterung des Gewerbegebiets Tennenlohe nach Südwesten zu diskutieren.

Übersicht Zielsetzungen

| **Zielsetzung** | **Entwicklung seit Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen** | **Weiteres Vorgehen ohne städtebauliche Gesamtmaßnahme** |
|---|---|---|
| Profilierung des Gewerbegebiets / Neuordnung des Gewerbegebiets | Mit der Bebauung an der Frauenweiherstraße konnte das Profil eines hochwertigen Gewerbegebiets gestärkt werden.<br>Die ehemals städtische Fläche nördlich Wetterkreuz wird im Sinne der Zielsetzung „Profilierung des Gewerbegebiets“ entwickelt. | Zukünftige Umstrukturierungen im Bestand hängen wesentlich von den Interessen und der Bereitschaft der Eigentümer ab und können seitens der Verwaltung beratend begleitet werden. |
| Mobilisierung von Baugrundstücken / Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs | Wichtige Flächen im Bereich Frauenweiherstraße und Reutleser Weg wurden bebaut.<br>Für die ehemals städtische Fläche nördlich Wetterkreuz konnte die Erschließung gesichert werden. Sie wurde zwischenzeitlich veräußert und wird im Sinne der o.g. Zielsetzung entwickelt. | Da die Eigentümer zum Teil unter bestimmten Bedingungen (Kaufpreis, Erbpacht, Flächentausch) bereit sind, ihre Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, kann ein Teil der vorhandenen Gewerbegrundstücke ggf. mittelfristig mobilisiert werden. Eine Mobilisierung der Flächen, deren Eigentümer kein Interesse an einem Verkauf oder einer gewerblichen Nutzung haben, scheint ohne städtebauliche Gesamtmaßnahme mittelfristig nicht realisierbar. |
| Verbesserung der Verkehrserschließung und der Orientierung | 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 | Im Rahmen des VEP werden auch Maßnahmen in Tennenlohe umgesetzt.<br>Das Gewerbegebiet Tennenlohe erhält eine Anbindung an die Stadt-Umland-Bahn.<br>Darüber hinausgehende Maßnahmen zur |

| | | |
|---|---|---|
| | Gewerbegebietes berücksichtigt. | Verbesserung der Orientierung, der Organisation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum und des MIV können auch unabhängig von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme realisiert werden. Derzeit sind entsprechende Maßnahmen nicht geplant. |
| Prüfung weiterer Flächen im Umfeld für eine gewerbliche Entwicklung | Ein Teil der Eigentümer zeigt sich bereit, die Flächen unter bestimmten Bedingungen (z.B. Flächentausch, Kaufpreis, Erbpacht) für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. | Die Diskussion zur Erweiterung des Gewerbegebiets im Bereich des Reutleser Wegs kann im Kontext des Stadtentwicklungsprozesses geführt werden. |

# 9 Empfehlung

In Erlangen besteht weiterhin ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Jedoch haben sich seit dem Zwischenbericht 2014 wesentliche Änderungen, wie die Bebauung einzelner Grundstücke und die grundsätzliche Entwicklungsbereitschaft einzelner Eigentümer ergeben, so dass die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nicht mehr verhältnismäßig erscheint.

Des Weiterem hat die Stadt Erlangen seit 2014 gesamtstädtische Projekte eingeleitet, die maßgeblich Einfluss auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets Tennenlohe nehmen können. So werden im Rahmen der Aktivierung von Potenzialflächen auch Eigentümer von Gewerbegrundstücken im Untersuchungsbereich Tennenlohe angeschrieben, um mit ihnen gemeinsam zu prüfen, ob eine intensivere Ausnutzung ihrer Flächen erreicht werden kann. Mit dem Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätsplan liegt ein gesamtstädtisches Konzept für den Verkehr vor, das auch Maßnahmen im Umfeld des Gewerbegebiets vorsieht.

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

Insgesamt wird daher empfohlen, die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets Tennenlohe mit den bereits initiierten Projekten voran zu treiben und die vorbereitenden Untersuchungen für die Gesamtmaßnahme einzustellen.

**STADT ERLANGEN**

- Amt für Stadtplanung und Mobilität -

.....

Tilmann Lohse

Amtsleitung

# 10 Anhang

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 4
Abb. 2: Städtebauliche Ziele 2014, Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 5
Abb. 3: Untersuchungsgebiet ..... 7
Abb. 4: Gewerbegebiet Tennenlohe, Darstellung Regionalplan Region Nürnberg ..... 8
Abb. 5: Gewerbegebiet Tennenlohe, Darstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Erlangen 2003 ..... 9
Abb. 6: Bebauungspläne im Untersuchungsraum ..... 10
Abb. 7: Nutzungskartierung Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 11
Abb. 8: Neubebauung Frauenweiherstraße ..... 11
Abb. 9: Erweiterung und Neubau Dombergstraßee ..... 11
Abb. 10: Auszug Baulandkataster Gewerbe 2013 ..... 11
Abb. 11: Auszug Baulandkataster Gewerbe 2020 ..... 12
Abb. 12: Nutzung des vorhandenen Baurechts ..... 13
Abb. 13: Stadt-Umland-Bahn: Vorzugsvariante- Vorplanung Verkehrsanlagenplanung im Bereich Tennenlohe Wetterkreuz, Sebastianstraße, Stand 01/2020, Quelle: Zweckverband StUB ..... 14
Abb. 14: Beschilderung Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 14
Abb. 15:Hotel im Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 14
Abb. 16: Autohof Tennenlohe ..... 15
Abb. 17: Nahversorger im Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 15
Abb. 18: Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Baulücken, Reserveflächen und potenziellen Erweiterungsflächen ..... 21
Abb. 19: Baulücken und Reserveflächen im Gewerbegebiet Tennenlohe ..... 25
Abb. 20: Umgesetzte Maßnahmen und aktuelle Planungen ..... 23
Abb. 21: Neue Bebauung seit 2014 ..... 27