

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/115/2022

Neuaufgabe Baulandkataster Gewerbe - Stand 31.12.2021

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	28.06.2022	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	28.06.2022	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	20.07.2022	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
II/WA, 23, PET

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuaufgabe Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2021

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2021 fortgeschrieben. Es führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten in einer Karte auf. Zusätzlich sind die Reserveflächen Gewerbe ohne Baurecht beziehungsweise ohne gesicherte Erschließung als Hinweis aufgenommen.

Das Kataster enthält keine personenbezogenen Daten.

Das Kataster zeigt 49 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 16,6 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr sind zwei Grundstücke hinzugekommen.

Derzeit haben Eigentümer von weiteren 16 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 15,3 ha einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Gewerbe widersprochen. Damit werden im Baulandkataster Gewerbe flächenmäßig nur 52 % der Baulücken bzw. Flächen mit Potenzial dargestellt. Die Aussagekraft des Katasters wird dadurch geschmälert.

Die Möglichkeit des Widerspruchs bleibt für Eigentümer bestehen. So werden eingehende Widersprüche bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

Das Baulandkataster Gewerbe kann im Amt für Stadtplanung und Mobilität und auf der Internetseite der Stadt Erlangen https://erlangen.de/aktuelles/baulandkataster_gewerbe eingesehen werden. Ein Exemplar hängt während der Sitzung im Ratssaal aus.

Verfügbare Baulücken

Werden auch die widersprochenen Grundstücke berücksichtigt, gibt es in Erlangen Baulücken und Potentialflächen in Gewerbe-, Industrie, Misch- oder Kerngebieten mit einer Gesamtfläche von ca.

31,9 ha.

81 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis langfristig als nicht verfügbar eingestuft (25,9 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 18 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (6 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümern aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Eine der gewerblichen Baulücken mit einer Größe von 0,6 ha befindet sich im städtischen Eigentum. Jedoch hat die städtischen Baulücken eine eingeschränkte Bebaubarkeit und Lagenachteile.

Eine Fläche, welche im letzten Stand des Baulandkatasters noch als städtische Baulücke ausgewiesen wurde, ist inzwischen an zwei ansässige Technologieunternehmen mit Erweiterungsabsichten veräußert worden.

Ausblick

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe in Erlangen übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem. Die Situation hat bereits dazu geführt, dass Firmen aufgrund von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten aus Erlangen abgewandert sind.

Die Aktivierung und Entwicklung von Baulücken ist daher ein wesentlicher Schlüssel, um Unternehmen und Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln und zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Studie „Aktivierung von mindergenutzten Flächen“ neue Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand geprüft. Im Fokus steht hier die Nachverdichtung im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 500 m² Fläche und gewerblichen eingeschossigen Gebäuden. Der Endbericht der Studie gibt einen stadtweiten Überblick über diese Nachverdichtungspotenziale. Aufbauend darauf untersucht die Verwaltung derzeit die Flächen hinsichtlich ihrer Restriktionen und Möglichkeiten zur Aktivierung. Insbesondere gilt es die Eigentümer und Nutzer der Flächen zu erreichen, um bei Interesse gemeinsam mit Ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

Anlagen: Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2021

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang