

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/169/2023

## Baulandkataster Gewerbe mit Sondergebieten - Stand 31.12.2022

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	19.09.2023	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	19.09.2023	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	18.10.2023	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen  
23, II/WA, PET

### I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

### II. Sachbericht

#### Neuaufgabe Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2022

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2022 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 42 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11,5 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr sind 7 Grundstücke weggefallen. Von diesen Grundstücken wurde eines bebaut, der Rest wurde aufgrund der überwiegenden Lage in der Bauverbotszone der Autobahn bereinigt. Ein Grundstück wurde vom Baulandkataster Wohnen in das Baulandkataster Gewerbe übertragen, da die aktuelle Beschlusslage das vorsieht.

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 43 % 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](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. 26,8 ha.

78 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis langfristig als nicht verfügbar eingestuft (21,0 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 22 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (5,8 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümern aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten.

Zum Stand 31.12.2022 befand sich noch eine gewerbliche Baulücke in Frauenaaurach mit einer Größe von ca. 0,6 ha im städtischen Eigentum. Jedoch hat die städtische Baulücke eine eingeschränkte Bebaubarkeit und Lagenachteile. Im Februar 2023 wurde dieses Gewerbegrundstück an einen neuen Eigentümer verkauft. Die Stadt Erlangen hat somit aktuell keine Gewerbegrundstücke mehr im Eigentum.

### **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 (s. Beschlussvorlage 611/014/2020).

Die Studie wurde durch ein Programm zur Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen vom Freistaat Bayern gefördert. Bei der Studie erfolgte eine systematische, stadtweite Bestandsanalyse und Potenzialermittlung von Stellplatzflächen über 500 m<sup>2</sup> und eingeschossigen Gewerbebauten. Zudem wurden für ausgewählte Beispielflächen alternative Nutzungsszenarien skizzenhaft dargestellt und Empfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Insgesamt wurden 745 Flächen identifiziert. Diese Potenziale wurden seitens der Verwaltung systematisch weiter gefiltert.

In der Folge wurden die Eigentümer\*innen von 97 Potenzialflächen sowie die Eigentümer\*innen aus dem Baulandkataster Gewerbe persönlich angeschrieben. Mit den Anschreiben wurde einerseits das Ziel verfolgt, die Eigentümer\*innen über das vorhandene Potenzial zu informieren und andererseits bei Interesse gemeinsam mit ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt. Rund 15 % der Angeschriebenen meldeten sich hierauf bei der Verwaltung, wovon knapp die Hälfte das Angebot einer Beratung bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten annahm. Bereits projektierte Bauvorhaben ergaben sich hieraus bisher nicht. Auch wenn derzeit Gründe wie Preisvorstellungen, nicht realisierbare Entwicklungsabsichten, Vorbelastungen der Grundstücke oder die eigentumsrechtlichen Verhältnisse einer Entwicklung entgegenstehen, besteht die Möglichkeit, dass z.B. aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse oder rechtlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen sich zukünftig Flächen entwickeln lassen, deren Entwicklung heute noch undenkbar erscheint. Stadt- und Flächenentwicklung ist hier als mittel- bis langfristiger Prozess zu betrachten. Wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist die möglichst genaue Kenntnis der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Das mit der Konzeptstudie angelegte Kataster von Potenzialflächen ist ein weiterer Baustein hierfür.

**Anlage 1:** Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2022

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang