

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/198/2024

## Neuaufgabe Baulandkataster Gewerbe mit Sondergebieten - Stand 31.12.2023

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	16.07.2024	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	16.07.2024	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	17.07.2024	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 31.12.2023

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2023 fortgeschrieben. Es führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten in einer Karte auf. Zusätzlich sind die Reservflächen Gewerbe ohne Baurecht beziehungsweise ohne gesicherte Erschließung als Hinweis aufgenommen.

Das Kataster enthält keine personenbezogenen Daten.

Das Kataster zeigt 39 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11,3 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr sind drei Grundstücke weggefallen. Bei diesen drei Grundstücken handelt es sich um eine zusammenhängende Fläche, die bebaut wurde.

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 42 % 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. 26,6 ha.

78 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis langfristig als nicht verfügbar eingestuft (20,8 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.

Die Stadt Erlangen hat aktuell keine Gewerbegrundstücke 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 und Flächen mit Entwicklungspotenzial ist daher ein wesentlicher Schlüssel, um Unternehmen und Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln und zu erhalten.

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 nicht möglich erscheint. Stadt- und Flächenentwicklung ist hier als mittel- bis langfristiger Prozess zu betrachten.

Für die nächste Fortschreibung zeichnen sich bereits Veränderungen ab. So liegen für Baulücken Bauanträge vor und konkrete Bauvorhaben auf Baulücken sind in Vorbereitung.

**Anlage 1:** Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2023

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang