

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
II/WA

Verantwortliche/r:
Wirtschaftsförderung und Arbeit

Vorlagennummer:
II/043/2025

Gewerbeflächenentwicklung – Bericht zur Anfrage der GRÜNE/Grüne Liste Stadtratsfraktion vom 25.02.2025

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	18.11.2025	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
Amt für Stadtplanung und Mobilität, Liegenschaftsamt

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Die Anfrage der GRÜNE/Grüne Liste Stadtratsfraktion „Sachstand zur Integrierten Gewerbeflächenentwicklungsstrategie Erlangen“ vom 25.02.2025 ist damit bearbeitet.

II. Sachbericht

Am 25.07.2019 wurde im Stadtrat der Ergebnisbericht zur integrierten Gewerbeflächenentwicklungsstrategie Erlangen vorgestellt. Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sind aufgearbeitet, teilweise bereits umgesetzt bzw. in Bearbeitung.

- Kontinuierliche Partnerschaft mit den Hauptakteuren und den sie vertretenden Organisationen – Bestandspflege vor Akquisition**
Unter der Federführung der Wirtschaftsförderung findet jährlich ein offener Austausch mit dem Bayerischen Bauernverband und den Ortsobmännern der jeweiligen Ortsteile statt. Ebenso werden nahezu monatlich Dialogformate mit Vertretern des IHK-Gremiums, der Kreishandwerkerschaft und den lokalen Vertretenden des Handelsverbands Deutschland (HDE) geführt, um die Belange vor Ort zu eruieren. Der Dialog mit den ansässigen Unternehmen wird sowohl regelmäßig in bilateralen Gesprächen gesucht wie auch alle zwei Jahre in stattfindenden sog. Ortsteilgesprächen (Tennenlohe, Eltersdorf, Frauenaurach) mit den dort ansässigen Wirtschaftsbetrieben. Übergreifend wurde im Jahr 2023 eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Inhalt war unter anderem die Bedarfsabfrage, ob und in welchem Umfang Erweiterungen am Standort geplant sind bzw. ob Flächen vorhanden sind, die Dritten zugänglich gemacht werden können. Mit den Unternehmen, die in der Befragung, einen konkreten Flächenbedarf benannt haben, steht die Wirtschaftsförderung im Austausch. Die nächste Unternehmensbefragung ist für 2026 vorgesehen.
Seit vielen Jahren werden freiwerdende Gewerbeflächen konsequent interessierten Erlanger Unternehmen angeboten, um eine Entwicklung am Standort zu ermöglichen.
- Boden- Mobilisierungsstrategie | Innenentwicklung**
Da seit vielen Jahren trotz erheblicher Anstrengungen keine neuen Gewerbeflächen entwickelt werden konnten, wurde im Jahr 2018 vom Amt für Stadtplanung und Mobilität eine Studie in Auftrag gegeben, die weitere innerstädtische Potentiale geprüft hat (siehe <https://erlangen.de/aktuelles/innenentwicklung>). Der Schwerpunkt lag auf der Identifizierung und

möglichen Aktivierung bisher mindergenutzter Flächen. Betrachtet wurden dabei rund 750 Flächen, zum Großteil ebenerdige Stellplatzanlagen sowie eingeschossige Gewerbebauten und Tankstellen. Interessierten Eigentümern wurden konkrete Möglichkeiten aufgezeigt, wie die Fläche im Hinblick auf eine Bebaubarkeit entwickelt werden kann. Für eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer Voraussetzung.

Weiter wird jährlich (vgl. zuletzt 611/231/2025) das Baulandkataster Gewerbe aufgelegt, das über Baulücken und Flächen mit Entwicklungspotential im Stadtgebiet informiert. Da die Stadt Erlangen selbst aktuell über keine Gewerbegrundstücke in ihrem Eigentum verfügt, ist eine mögliche Entwicklung auch hier von den Interessen der jeweiligen Eigentümer abhängig.

3. Profilbildung von Gewerbegebieten

Aufbauend auf die Analyse und Kategorisierung der Gewerbegebiete können Instrumente zur stärkeren Profilbildung ansetzen. Der eingeleitete Prozess zum Stadtentwicklungskonzept (STEK, vgl. 611/235/2025) bietet Gelegenheit, Ziele und Maßnahmen für die bestehenden und ggfs. auch neuen Gewerbeflächen auf einer breiten Basis zu diskutieren.

Im Rahmen des innerstädtischen Entwicklungsprojektes Regnitzstadt ist ein Areal von ca. 1,7 ha für neue Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Zur Profilbildung des Gebietes wird in frühzeitiger Abstimmung mit Vertreter*innen aus der gewerblichen Wirtschaft die Entwicklung von „Produktiven Räumen“ mit spezifischer Ausrichtung (z.B. für Handwerksbetriebe) anvisiert.

4. Wohnen und Arbeiten stärker zusammendenken – Mischnutzungen / urbane Gebiete

Durch die 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Gebietskategorie des „Urbanen Gebiets (MU)“ ergeben sich neue Möglichkeiten zur Planung von gemischten und i.d.R. hochverdichteten Nutzungen. Beispiele hierfür sind die laufenden Projekte zur Nachnutzung an der Werner-von-Siemens-Straße und das Stadtquartier Süd auf dem Siemenscampus. Neben neuem Wohnraum werden hier auch Flächen für gewerbliche Nutzungen entwickelt, wobei der Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsstandorten liegt. Im Bereich des Großparkplatzes wird mit der Regnitzstadt ebenfalls ein gemischt genutztes Quartier entwickelt, in dem zusätzlich eine Teilfläche für produzierendes Gewerbe entstehen soll „Produktive Räume“ (Erläuterungen siehe Ziffer 3).

5. Aktive Bodenvorratspolitik – Ankauf bzw. Zwischenerwerb privater Flächen / Tausch

Aufgrund der angespannten Grundstückssituation kommen nur selten geeignete Gewerbeflächen auf den Markt. Die aufgerufenen Preise, die regelmäßig über dem jeweiligen Bodenrichtwert liegen, stehen in keinem Verhältnis zur Nutzung des Grundstücks. Von daher wurde bis heute noch kein Zwischenerwerb von Flächen durchgeführt.

Der Ankauf von potenziellen Entwicklungsflächen im Außenbereich scheiterte an der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Aufgrund der schwierigen Haushaltsentwicklung ist ferner davon auszugehen, dass Mittel für den Zwischenerwerb und für eine aktive Bodenvorratspolitik zumindest kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen werden.

Unabhängig davon wird im Liegenschaftsamt jede abgehende Mail mit dem Zusatz versehen: „Sie wollen ein Grundstück verkaufen oder kennen jemanden, der ein Grundstück verkaufen möchte? Die Stadt Erlangen ist immer an Grundstücken interessiert. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!“

6. Planungsstrategie

Aktuell befindet sich das mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) beauftragte Planungsteam in der Analysephase, in der bestehende Unterlagen und Konzepte, ergänzt durch eigene Aufnahme und Impulse aus Schlüsselgesprächen, ausgewertet werden.

Das STEK soll als Orientierungsrahmen für die gesamte Stadt dienen und helfen, unterschiedliche Interessen in Einklang zu bringen. Dies betrifft sowohl Zielsetzungen für konkrete Räume als auch übergreifende stadtweite Strategien. Das STEK wird damit zu einer wichtigen Grundlage für spätere, verbindliche Entscheidungen. Es bereitet unter anderem die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) vor.

Das Thema „Gewerbeflächenstrategie“ wird in das STEK als wesentlicher Bestandteil integriert werden.

Im Rahmen des STEK werden auch die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen – bisher nicht realisierten – gewerblichen Bauflächen überprüft und bewertet.

Zusätzlich sollen Entwicklungsräume im Bestand und für eine potenzielle Außenentwicklung identifiziert und diskutiert werden. Dabei sollen spezifische Ziele u.a. im Hinblick auf Profilierung, Aspekte der nachhaltigen Planung sowie geeignete Instrumentarien für die Umsetzung definiert werden.

Im Rahmen des Prozesses für das STEK wird Wert gelegt auf eine umfassende Einbindung und Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch von Vertreter*innen unterschiedlicher Interessensgruppen (siehe www.erlangen-weiterdenken.de/dialog).

Anlage: Anfrage _Gewerbeflaechen-Grüne Liste.pdf

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang