Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/61	Amt für Stadtplanung und Mobilität	**611/272/2026**

Neuauflage Baulandkataster Gewerbe mit Sondergebieten – Stand 31.12.2025

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.11.2026	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.11.2026	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	18.11.2026	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
II/WA, 23, PET

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuauflage Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2025

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2025 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 41 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12,3 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr wurden zwei Flächen an der Pommernstraße aus dem Baulandkataster Wohnen in das Baulandkataster Gewerbe übertragen, da sie in einem Mischgebiet liegen und überwiegend gewerblich bebaut werden sollen. Eine Fläche an der Neuweiherstraße in Frauenaurach wurde bebaut und ist dementsprechend aus dem Baulandkataster Gewerbe entfallen. Zudem wurde ein Grundstück am Heusteg ins öffentliche Baulandkataster Gewerbe aufgenommen. In der Summe erfolgte damit eine Zunahme von Flächen mit möglicher gewerblicher Bebauung von 0,4 ha.

Derzeit haben Eigentümer*innen von weiteren 15 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 14,6 ha einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Gewerbe widersprochen.
Damit werden im Baulandkataster Gewerbe flächenmäßig nur 46 % der Baulücken bzw. Flächen mit Potenzial dargestellt. Die Aussagekraft des Katasters wird dadurch geschmälert.

Die Möglichkeit des Widerspruchs bleibt für Eigentümer*innen bestehen. So werden eingehende Widersprüche bei der nächsten Fortschreibung (Stichtag 31.12.2027 – Neuauflage zukünftig nur noch alle 2 Jahre) 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.

Werden auch die widersprochenen Grundstücke berücksichtigt, gibt es in Erlangen Baulücken und Potentialflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 26,9 ha. Davon sind 6,3 ha im unbeplanten Innenbereich und 20,6 ha in Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbe-, Industrie, Misch- oder Kerngebieten.
75 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis langfristig als nicht verfügbar eingestuft (20,2 ha). Es handelt sich zum Beispiel um Betriebserweiterungsflächen und Baugrundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Nur 25 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (6,8 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümer*innen aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten.

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.

Derzeit wird zudem im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) geprüft und diskutiert, wo, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen gegebenenfalls weitere Gewerbeflächen im Innen- und Außenbereich entstehen können.

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

Anlagen:
Anlage 1 –Neuauflage Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2025

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang