

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61 T. 1335

Verantwortliche/r:
Abt. Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/135/2012

SPD-Fraktionsantrag Nr. 094/2011 vom 26.07.2011 Gewerbe- und Büroflächen in der Innenstadt

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.02.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
II/WA

I. Antrag

Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
Der SPD-Fraktionsantrag Nr. 094 vom 26.07.2011 ist damit abschließend bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Zu 1 und 2:

Die sich weitestgehend in den Obergeschossen befindenden Büro-, aber auch Praxis- und Kanzleiflächen in der beschriebenen Größenordnung von unter 300 m² sind ein prägender Nutzungsbaustein der Erlanger Innenstadt. Sie leisten als sog. Komplementärnutzung einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt. Ihre Nachfrage ist in der Regel stetig, unterliegt jedoch ebenso konjunkturellen Einflüssen wie strukturellen Veränderungen.

Die Erlanger Stadtplanung trägt diesem Bedarf in ihrem Wirkungsbereich entsprechend Rechnung, wobei im Hinblick auf die Größe von Büroeinheiten rechtlich nur ein geringer Spielraum vorhanden ist: Der Gesetzgeber gibt den Kommunen hierfür kein bauplanungsrechtliches Instrumentarium an die Hand. Die Stadtplanung nimmt aber im Zuge von Beratungen oder Abstimmungen von Planungen mit Bauherren und Investoren ihre Aufgabe wahr. Die Voraussetzungen sind insbesondere dort günstig, wo an kleinteilige Baustrukturen angeknüpft werden kann bzw. diese historisch gewachsen sind.

Die im Antrag genannten Flächen stellen in diesem Kontext bedeutsame Potenziale dar; kurz- bzw. mittelfristig bietet hier die bauliche Entwicklung des nördlichen und südlichen Gossengeländes am ehesten Chancen zur Realisierung. Die Verwaltung führt daher auch vor dem Hintergrund dieser Zielrichtung die entsprechenden Gespräche mit den Eigentümern bzw. potenzielle Investoren.

Zu 3:

Nutzungsmischung, d.h. das Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe, ist ein wesentliches Merkmal der sog. „europäischen Stadt“ oder auch der „Stadt der kurzen Wege“. Der Antrag fordert diesbezüglich künftig zu einer stärkeren Beachtung auf der Maßstabsebene des Baugrundstücks auf. Nutzungsmischung liegt jedoch auch auf den Maßstabsebenen des Blocks, des Viertels und des Stadtteils in Erlangen stadtplanerischem Handeln zu Grunde: Bei der Innenstadtentwicklung ist dies ebenso wesentlicher Bestandteil des integrierten Handlungskonzeptes wie es im Röthelheimpark oder an der Neumühle baulich realisiert

wurde.

Das hierfür zur Verfügung stehende bauplanungsrechtliche Instrumentarium ist vorhanden und kommt in Erlangen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und rechtlichen Möglichkeiten zur Anwendung: Es reicht von der sinnvollen Zuordnung von Baugebieten im Flächennutzungsplan bis hin zur geschossweisen Festsetzung von Nutzungen in der Innenstadt, wobei zu beachten ist, dass je kleinteiliger und differenzierter Regelungen getroffen werden, desto genauer und spezieller diese zu begründen sind, da im Einzelnen in das jeweilige Eigentum eingegriffen wird.

Fernerhin ist der jeweilige Gebietszweck zu beachten. D.h., dass z.B. in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO dem Grunde nach nur solches nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zulässig ist, das dem (jeweiligen) Wohngebiet dient.

Einen Beitrag zu einer sinnvollen Nutzungsmischung kann in der Innenstadt aber auch der Schutz von Wohnnutzungen vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen im Einzelfall bedeuten.

Neben den rechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ergänzen auch bereits hier eine zielgerichtete Kooperation und Kommunikation mit Eigentümern, Bauherren und Investoren das Handeln der Stadtplanung.

Zu 4:

Die Stadtplanung führt analog zum öffentlich zugänglichen Baulandkataster Wohnen verwaltungsintern ein Baulandkataster Gewerbe, das systematisch Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und sonstige Potenzialflächen enthält. U.a. auf dieser Grundlage bieten Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in Abstimmung mit der Stadtplanung seit vielen Jahren sowohl städtische als auch private gewerbliche Baugrundstücke an, soweit die Eigentümer neben der Verkaufsbereitschaft auch der jeweiligen Benennung zugestimmt haben, und unterstützen Interessierte bei der Standortsuche.

Über das hier bestehende, unzureichende und zunehmend geringer werdende Angebot hat die Verwaltung in den zurückliegenden Jahren mehrfach in den zuständigen Gremien des Stadtrates (UVPA, HFPA und StR) ausführlich berichtet.

In gleichem Maße gilt dies für Bestandsobjekte: Die Wirtschaftsförderung hat stadtweit einen umfassenden Überblick über Leerstände und Angebote an gewerblichen Immobilien und informiert bzw. unterstützt Interessenten bereits seit vielen Jahren entsprechend. Das mittlerweile vom City-Management betreute Leerstandsmanagement für Läden, v.a. in der Altstadt hat hier seinen Ursprung.

Zu 5:

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung und des Innovations- und Gründerzentrum Nürnberg - Erlangen - Fürth GmbH (IGZ) ist in absehbarer Zeit kein Bedarf für ein weiteres, branchenunabhängiges Gründerzentrum vorhanden:

Die Zahl der Neugründungen ist nicht zuletzt aufgrund der herausragenden Situation am Arbeitsmarkt in Erlangen weitgehend konstant bzw. leicht rückläufig.

Darüber hinaus wurde nach Angaben des IGZ dieses seiner Funktion als „Durchlauferhitzer“ für sich in der Existenzgründungs- und Festigungsphase befindlichen Unternehmen auch gerecht, indem es in der Vergangenheit alle Nachfragen befriedigen konnte. Mit dem Auszug des Zentrums für angewandte Energieforschung e.V. (ZAE), das in der Haberstraße 2a derzeit neu baut, werden Flächen für neue innovative Unternehmen im IGZ in Kürze frei, so dass im Ergebnis es weder eine Warteliste in der Vergangenheit gab noch in absehbarer Zukunft geben wird.

Zu 6:

Mit dem "Coworking Space Nürnberg" (www.coworkingnuernberg.de) besteht im Zentrum von Nürnberg am Josephsplatz Nr. 8 seit Anfang Juni 2011 ein Coworking-Angebot für Selbstständige, Freiberufler, Kreative, Existenzgründer und Unternehmen. Vor allem für Existenzgründerinnen spielen Faktoren wie räumliche Flexibilität, ein entsprechendes Gründungsflair und eine kreative Stimmung an einem innerstädtischen Ort nach Erfahrungen der Gleichstellungsstelle für Frauenfragen eine wichtige Rolle.

Das Angebot des "Coworking Space Nürnberg" ist nicht nur auf Nürnberg selbst beschränkt, sondern zielt auf den Großraum insgesamt ab. Von den 50 zur Verfügung stehenden Arbeits-

plätzen sind derzeit im Durchschnitt ca. 20 belegt, so dass weitere Interessenten gerne aufgenommen werden. Die Gründer dieser Einrichtung haben auf Nachfrage der Wirtschaftsförderung auch perspektivisch den Standort Erlangen im Blick. Kontakte zum IZMP wurden bereits geknüpft. Dies setzt allerdings voraus, dass der aktuelle Standort in Nürnberg zunächst ausgelastet und wirtschaftlich betrieben werden kann.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: SPD-Fraktionsantrag Nr. 094/2011 vom 26.07.2011

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang