

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/007/2014

## Veröffentlichung Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	01.07.2014	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	23.07.2014	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

#### II. Sachbericht

##### Veröffentlichung Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB

Die Stadt Erlangen hat ein Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB zum Stand 31.12.2013 veröffentlicht. Ein Exemplar hängt während der UVPA- bzw. HFPA-Sitzung am 01.07. bzw. 23.07.2014 im Ratssaal aus.

Das Baulandkataster führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Gewerbe-, Industrie-, Misch- oder Kerngebieten in einer Karte auf.

Es handelt sich um klassische Baulücken oder Baugrundstücke mit Potential bzgl. Art bzw. Maß der baulichen Nutzung.

In der Karte sind zusätzlich die Reserveflächen Gewerbe als Hinweis aufgenommen. Es handelt sich dabei um Reserveflächen mit Baurecht aber ohne gesicherte Erschließung, oder Reserveflächen mit Bauerwartung aufgrund Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Kataster kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden und ist auf den Internetseiten der Stadt Erlangen unter [www.erlangen.de/baulandkataster](http://www.erlangen.de/baulandkataster) abrufbar.

Das Kataster führt 30 Baulücken mit einer Fläche von insgesamt 12,2 ha auf.

Weiterhin sind 32 Baugrundstücke mit Potential bzgl. Art bzw. Maß der baulichen Nutzung mit einer Fläche von insgesamt 24,1 ha erfasst.

15 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 16,3 ha (11 Baulücken und 4 Grundstücke mit Potentialen) können aufgrund von Widersprüchen der Eigentümer nicht aufgeführt werden. Dies sind ca. 31 % der für eine Veröffentlichung relevanten Flächen. Die Aussagekraft des Baulandkatasters wird dadurch geschmälert.

Die Eigentümer haben weiterhin die Möglichkeit, einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Gewerbe zu widersprechen. Eingehende Widersprüche werden bei der nächsten Neuauflage berücksichtigt.

##### Verfügbarkeit von Baulücken

Wie bereits in der Vorlage II /285/2014 im HFPA und UVPA Anfang des Jahres berichtet, stehen aktuell Baulücken mit einer Gesamtfläche von 12,5 ha dem Markt zum Kauf zur Verfügung; darunter befinden sich auch Grundstücke, bei denen die Eigentümer einer Veröffentlichung widersprochen haben. Ein Teil der verfügbaren Flächen ist bereits an ansiedlungswillige Unternehmen vergeben. Von den marktrelevanten Baulücken befinden sich 1,4 ha im städtischen Eigentum; die städtischen Baulücken weisen durchgehend Lagenachteile auf (z. B. eine eingeschränkte Bebaubarkeit).

Ein Großteil der Baulücken und Potentialflächen stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Es handelt sich um Betriebserweiterungsflächen, Baugrundstücke, die von den Eigentümern landwirtschaftlich genutzt werden, und Flächen, die als Baustelleneinrichtung für den viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Nürnberg-Ebensfeld und den sechsstreifigen Ausbau der BAB A 73 aktuell blockiert sind.

#### **Entwicklung der verfügbaren gewerblichen Baulücken**

Baulücken	2009	2010	2011	2012	2013
am Markt verfügbar	16,0 ha	8,1 ha	7,6 ha	13,6 ha	12,5 ha
davon städtisch	2,6 ha	5,0 ha	3,1 ha	2,8 ha	1,4 ha

Der Anstieg zwischen den Jahren 2011 und 2012 ist auf die Räumung des ehemaligen Quelleareals an der Graf-Zeppelin-Straße (B-Plan F 394) zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2013 ist eine kontinuierliche Abnahme der zur Verfügung stehenden städtischen Baulücken zu verzeichnen. Festzuhalten bleibt, dass es in Erlangen kein ausreichendes Angebot an freien Gewerbeflächen gibt. Die Situation hat bereits dazu geführt, dass Firmen aufgrund von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten aus Erlangen abgewandert sind.

#### **Anschreiben Eigentümer von gewerblichen Baulücken**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Gewerbe in Erlangen übersteigt das vorhandene Angebot bei weitem. Daher hat die Verwaltung alle Eigentümer von gewerblichen Baulücken und Grundstücken mit Potentialen im März 2014 angeschrieben. Die Eigentümer wurden über die Situation informiert und gebeten, aktiv über eine Bebauung oder Marktzuführung ihrer Grundstücke nachzudenken.

Die bisher eingegangenen Rückmeldungen bestätigen im Wesentlichen die Einschätzung der Verwaltung über die Verfügbarkeit der Baugrundstücke.

**Anlagen:**

### **III. Behandlung im Gremium**

**Beratung im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 01.07.2014**

#### **Protokollvermerk:**

Auf Wunsch von Herrn Stadtrat Dees soll diese Mitteilung zur Kenntnis zum Tagesordnungspunkt erhoben werden. Hierüber besteht Einvernehmen.

Herr Stadtrat Dees fragt, ob es weitere Initiativen bezüglich der Baulücken im Gewerbebereich gibt. Herr Weber antwortet direkt und sagt einen Bericht der Verwaltung über die Untersuchungen im Bereich Tennenlohe für das vierte Quartal 2014 zu.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichtersteller/in

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichtersteller/in

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
V. Zum Vorgang