

# Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
**611/054/2021**

## Neuaufgabe Baulandkataster Gewerbe - Stand 31.12.2020

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	11.05.2021	Ö	Kenntnisnahme	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	16.06.2021	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 31.12.2020

Das Baulandkataster Gewerbe wurde zum 31. Dezember 2020 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 47 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 16,2 ha als Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Grundstück in Bruck aus dem Kataster ausgeschieden.

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 51 % 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 Stadtentwicklung und Stadtplanung und auf den Internetseiten der Stadt Erlangen unter [www.erlangen.de/baulandkataster](http://www.erlangen.de/baulandkataster) 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. 31,5 ha.

81 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden mittel- bis

langfristig als nicht verfügbar eingestuft (25,5 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 19 % der Grundstücksflächen der gewerblichen Baulücken und Potentialflächen werden als grundsätzlich verfügbar angesehen (6 ha). Es werden aber nur wenige dieser Baulücken von den Grundstückseigentümern aktiv auf dem Grundstücksmarkt angeboten. Zwei der gewerblichen Baulücken mit einer Größe von 1,2 ha befindet sich im städtischen Eigentum. Jedoch hat eine der städtischen Baulücken eine eingeschränkte Bebaubarkeit und Lagenachteile, die andere wurde kürzlich erst erschlossen und ist bereits für die Erweiterungsabsichten zweier ansässiger Technologieunternehmen optioniert.

### **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 ist daher ein wesentlicher Schlüssel, um Unternehmen und Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln und zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Studie „Aktivierung von mindergenutzten Flächen“ neue Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand geprüft. Im Fokus steht hier die Nachverdichtung im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 500 m<sup>2</sup> Fläche und gewerblichen eingeschossigen Gebäuden. Der inzwischen vorliegende Endbericht der Studie gibt einen stadtweiten Überblick über diese Nachverdichtungspotenziale. Aufbauend darauf untersucht die Verwaltung derzeit die Flächen hinsichtlich ihrer Restriktionen und Möglichkeiten zur Aktivierung. Insbesondere gilt es die Eigentümer und Nutzer der Flächen zu erreichen, um bei Interesse gemeinsam mit Ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

**Anlagen:** Baulandkataster Gewerbe nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2020

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang