

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/059/2021

## **Bebauungsplan Nr. 413 - Breite Äcker - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen nach Wettbewerb**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.06.2021	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
---	------------	---	-----------	-----------------------

### Beteiligte Dienststellen

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Auslobung Wettbewerb	UVPB	22.01.19	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Auslobung Wettbewerb	UVPA	22.01.19	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Ziele und Aufgabenstellung	Stadtrat	23.04.20	N	Beschluss	angenommen m. Änderungen
Preisträger und weiteres Vorgehen	UVPB	8.12.20	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Preisträger und weiteres Vorgehen	UVPA	8.12.20	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### I. Antrag

1. Innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 412, zwischen Adenauerring und Häuslinger Straße, ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen (Anlage 1).
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan soll der Siegerentwurf der Überarbeitung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs vom Architekturbüro Dömges Architekten AG, Regensburg in Zusammenarbeit mit toponauten landschaftsarchitekturGesellschaft mbh, Freising bilden (Anlage 2).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Planungsleistungen entsprechend dem in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Auftragsversprechen an die Verfasser des o.g. Siegerentwurfs zu vergeben (siehe Pkt. 2 des Sachberichts).

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Nach wie vor übersteigt in Erlangen die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei weitem. Die Baugrundstücke im Baugebiet 412 sind mittlerweile größtenteils veräußert und der Hochbau befindet sich in Umsetzung.

Für den letzten Bauabschnitt innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ bietet das Baugebiet 413 ein großes Potenzial für die Stadterweiterung und als westlicher Ortsrand einen erlebbaren Übergang von Wohngebiet zum Landschaftsraum. Deshalb sollen nun hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche soll ein neues lebendiges Stadtquartier mit hochwertigen Freiräumen und einem erlebbaren Übergang von Wohnquartier zu Landschaftsraum entstehen. Eine besondere Berücksichtigung soll die Klimaneutralität im Sinne einer Klimaeffizienz finden. Um diesen Ansprüchen in Form eines qualitätsvollen Konzepts und einer hochwertigen Gestaltung gerecht zu werden, wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungs- und Ideenwettbewerb ausgelobt.

Das Preisgericht vergab zwei gleichrangige 2. Preise, einen 3. Preis und einen 4. Preis. Daraufhin wurden die vier Preisträger auf Basis des Beschlusses des UVPA vom 8.12.2020 mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe beauftragt. Am 24.3.2021 wurde anhand einer Beurteilung der überarbeiteten Entwürfe durch ein Beratungsgremium eine Empfehlung ausgesprochen. Demnach soll die Arbeit von Dömges Architekten AG, Regensburg in Zusammenarbeit mit toponauten landschaftsarchitekturGesellschaft mbh, Freising als Siegerentwurf die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 413 – Breite Äcker – bilden (Anlage 2).

Mit Umsetzung des Baugebiets Nr. 413 sollen die baulichen Maßnahmen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ abgeschlossen werden (Anlage 3).

#### b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 630/2, 631, 632, 633, 634, 669, 670, 671, 675/82 - Gemarkung Büchenbach – vollständig, sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 609/6, 630, 635, 646/1, 657, 666, 667, 668, 674/1, 733 - Gemarkung Büchenbach -. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 8,4 ha (Anlage 1).

Im Zuge der weiteren Planung wird der Geltungsbereich um erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen erweitert werden.

#### c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie im Norden und Süden als Grünfläche, im Westen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz bzw. Spielplatz dargestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Grünflächen im Norden und Westen teilweise durch Wohnbauflächen überplant. Demgegenüber werden die im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Süden des Gebiets teilweise zurückgenommen, da sie durch den Bebauungsplan nicht in dem Ausmaß überplant werden, wie sie der FNP darstellt. Die Differenzfläche soll als Grünfläche dargestellt werden. Darüber hinaus wird die Trasse der in Planung befindlichen Stadt-Umland-Bahn (StUB) im Zuge der weiteren Planung ggf. durch das Gebiet geplant. Deshalb ist eine Änderung des FNP erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Der Änderungsbeschluss hierfür wird in einem separaten Beschluss gefasst.

#### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

- Das geplante Wohngebiet entsteht im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II.
- Die Beschlüsse zum Klimanotstand sowie zur solaren Baupflicht sind im Gebiet umzusetzen.
- Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB vorzunehmen.
- Gemäß der saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) sind externe artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen nachzuweisen.
- Die vom Verkehr auf dem Adenauerring ausgehenden Lärmemissionen sind zu berücksichtigen. Bei einer Führung der StUB durchs Gebiet ist auch deren Emissionsverhalten zu berücksichtigen.
- Das Gebiet soll über den Nordabschnitt des Ringschlusses Adenauerring an das städtische Straßennetz angebunden werden.
- Im benachbarten Nahversorgungszentrum sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote vorhanden.
- Die vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Wegebeziehungen zu angrenzenden Baugebieten, zum Nahversorgungszentrum Büchenbach-West und zum Landschaftsraum des Bimbachtals sollen aufgenommen werden.
- Die Entwässerung soll im qualifizierten Trennsystem erfolgen.
- Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur soll im Gebiet eine Kinderbetreuungseinrichtung geplant und umgesetzt werden.

#### **e) Städtebauliche Ziele**

##### Städtebau

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines flächensparenden und klimaneutralen Baugebiets mit einer angemessenen Dichte, identitätsbildenden Charakter und Adressbildung. Das städtebauliche Gesamtkonzept soll eine lebendige Nachbarschaft ermöglichen und die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum ermöglichen.

##### Klimaschutz

Die Belange des Klimawandels und des Klimaschutzes sollen besondere Berücksichtigung finden. Zu den folgenden Aspekten wie Nachhaltigkeit, CO<sub>2</sub>-Bilanz, Energiestandard, Freiflächenqualität und klimaschonende Verkehrskonzepte sollen Konzepte erarbeitet werden.

##### StUB-Trasse

Im Baugebiet soll eine mögliche Trasse der StUB freigehalten und geplant werden. Die Entscheidung zur Führung der StUB-Trasse soll zeitnah erfolgen. Sofern die StUB durch das Gebiet geführt wird, muss das städtebauliche Konzept sowohl ohne als auch mit Führung der StUB durch das Gebiet qualitativ sein, da in jedem Falle die Umsetzung der StUB zeitlich nach Umsetzung des Baugebiets zu erwarten ist.

##### Öffentlicher Raum

Für die Ausarbeitung des öffentlichen Raums soll mit und ohne StUB-Trasse eine überzeugende städtebaulich-funktionale sowie gestalterische Lösung gefunden werden.

### Wohnungsmix

Die Mischung verschiedener Haustypen soll ermöglicht werden. Es sind innovative Konzepte für verdichteten Einfamilienhausbau sowie für (geförderten) Geschosswohnungsbau umzusetzen.

### Wegebeziehungen

Vorhandene und in Planung befindliche Wegebeziehungen zu den angrenzenden Baugebieten, zum Nahversorgungszentrum und zum Landschaftsraum des Bimbachtals sollen aufgenommen und fortgeführt werden.

### Ortsrand

Im Übergangsbereich des neuen Wohnquartiers zu den angrenzenden Landschaftsräumen soll ein qualitativvoller Ortsrand entstehen.

### Freizeit- und Erholungsflächen

Innerhalb des Baugebiets sollen ansprechende Freizeit- und Erholungsflächen entstehen. Die genauen Bedarfe und gestalterischen Aspekte sollen u.a. auch unter Einbeziehung der Bürgerschaft ermittelt werden.

## **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 413 – Breite Äcker – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan soll auf Grundlage des Siegerentwurfs der Überarbeitung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierung- und Ideenwettbewerbs aufgestellt werden. Die zu beauftragenden Planungsleistungen fließen im Weiteren in die Planung ein.

Entsprechend dem in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Auftragsversprechen für den Realisierungsteil sollen die Verfasser des o.g. Siegerentwurfs mit weiteren Planungsleistungen beauftragt werden. Diese umfassen die Fortentwicklung/Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung der Empfehlung des Beratungsgremiums sowie im Hinblick auf die StUB (mit/ohne bzw. Vorab-Fall) im öffentlichen Raum.

### Auszug Überarbeitungsempfehlung des Beratungsgremiums:

*Der Quartierseingang soll räumlich wie funktional optimiert und aufgewertet werden, wobei auch die Möglichkeit eines konzentrierten gemeinschaftlichen Parkens einzubeziehen ist. Die Freiraumqualität der Wohnhöfe ist deutlich zu erhöhen, wobei insbesondere die sogenannten „Parkstadl“ in Frage gestellt werden und eine unterschiedslose Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen bevorzugt wird. Die Abmessungen des zentralen Platzes sind hinsichtlich der finalen Quartiersgröße, Dichte und Einwohnerzahl zu überprüfen und im gleichen Zug die verkehrliche Erschließung auf das Notwendige zu reduzieren. Es wird zudem angeregt, ein Baufeld für besondere Konzepte verdichteten Wohnungsbaus im Sinne der Auslobung sowie des von der Stadt Erlangen gewünschten innovativen Hoch- und Städtebaus zu definieren und zu entwickeln.*

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Aufstellung**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413 für das Gebiet westlich des Baugebietes 412, zwischen Adenauerring und Häuslinger Straße, nach den Vorschriften des BauGB.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in der Form durchgeführt werden, dass der Planentwurf mit Begründung einen Monat im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht dargelegt wird.

### **c) Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

#### 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

#### 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	25.000 €	bei IPNr.: 511.600A
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. 511.600A bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

#### Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
- Anlage 2: Siegerentwurf (Dömges+toponauten)
- Anlage 3: Rahmenplan Erlangen West II
- Anlage 4: Verfahrensstand

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 15.06.2021

#### Protokollvermerk:

Frau Stadträtin Prietz bittet um Aufnahme weiterer Punkte:  
unter e) Städtebauliche Ziele: Schwerpunkt Schwammstadt aufnehmen.

Weiterhin:

Begrünte Sickermulden, Retentions-Becken und Bodenfilter, Mulden- bzw. Rigolensysteme, Mischwassernutzung, eine Prüfung inwieweit Regenwasser über Sickermulden und Rigolensysteme an den Bimbach angeschlossen werden können. Die Einplanung von Notwasserwegen, offene Wasserführung und Mulden als identitätsstiftendes Element des Städtebaus.

Darüber hinaus wird angeregt KFW 40 Standard vorzusehen, nachhaltige Baustoffe zu verwenden sowie die Fassaden hell zu gestalten.

Die Verwaltung wird diese Punkte aufnehmen und eine Darstellung der Investitionskosten ausarbeiten zwischen KFW 40 und KFW 55.

### Ergebnis/Beschluss:

1. Innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ ist für das Gebiet westlich des Bebauungsplans Nr. 412, zwischen Adenauerring und Häuslinger Straße, ein Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen (Anlage 1).
2. Die Grundlage für den Bebauungsplan soll der Siegerentwurf der Überarbeitung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierung- und Ideenwettbewerbs vom Architekturbüro Dömges Architekten AG, Regensburg in Zusammenarbeit mit toponauten landschaftsarchitekturGesellschaft mbh, Freising bilden (Anlage 2).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Planungsleistungen entsprechend dem in der Auslobung zum Wettbewerb formulierten Auftragsversprechen an die Verfasser des o.g. Siegerentwurfs zu vergeben (siehe Pkt. 2 des Sachberichts).

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Klee  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang