

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/250/2025

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Erlangen West II Baugebiet 413 - "Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker" hier: Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	09.12.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	09.12.2025	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

23, 31, 51, 66, EBE, EB77

zur Information: Stadtteilbeirat Büchenbach

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Auslobung Wettbewerb BG 413 (611/265/2018)	UVPA	22.01.19	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Auslobung Wettbewerb - Ziele und Aufgabenstellung (611/319/2020/1)	UVPA	19.05.20	N	Beschluss	angenommen m. Änderungen
Wettbewerb - Preisträger und weiteres Vorgehen (611/022/2020)	UVPA	08.12.20	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Aufstellungsbeschluss B-Plan 413 (611/059/2021)	UVPA	15.06.21	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
BG 413 - Definition Klimaneutralität (611/121/2022)	UVPA	20.09.22	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
StUB: Trassenführung in BG 413 (611/127/2022)	UVPA	18.10.22	Ö	Beschluss	Beschluss für Trassenführung entlang des Adenauerrings (10 dafür, 4 dagegen)

I. Antrag

1. Dem städtebaulichen Entwurf (s. Anlage 2) wird zugestimmt und die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleitplanverfahren auf Basis des aktuellen städtebaulichen Entwurfs fortzuführen.

II. Begründung

Als letzter Bauabschnitt innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Erlangen West II“ bietet das Baugebiet 413 ein großes Potenzial für die Stadterweiterung mit Wohnraumschaffung. Besondere Berücksichtigung sollen die Belange des Klimawandels und Klimaschutzes finden, mit der Zielsetzung,

ein klimaneutrales Wohngebiet zu entwickeln.

Die Verwaltung wurde mit den Beschlüssen vom 22.01.2019 (BV 611/265/2018) und 19.05.2020 (BV 611/319/2020/1) beauftragt, für das Baugebiet 413 den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Klimaneutrales Wohnen in Büchenbach Breite Äcker“ vorzubereiten und durchzuführen.

Die Arbeit von DÖMGES ARCHITEKTEN AG, Regensburg, in Zusammenarbeit mit toponauten landschaftsarchitekturGesellschaft mbh, Freising, ging als Siegerentwurf aus diesem Wettbewerb hervor. Gemäß des Auftragsversprechens wurden diese Büros nach dem Verfahren auch mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs betraut (BV 611/022/2020).

Am 20.09.2022 hat der UVPa beschlossen (BV 611/121/2022), welche Grundlagen, Prinzipien und Systematik etc. für die Bilanzierung im Hinblick auf die Zielsetzung Klimaneutralität für das Baugebiet 413 anzuwenden sind, und dass für das entsprechende Klimagutachten eine externe Beratung und Bilanzierung zu beauftragen ist. Dieser Auftrag wurde daraufhin Anfang 2023 an das Büro energielenker vergeben. Mit dem Beschluss des UVPa vom 18.10.2022 (BV 611/127/2022) wurde die Verwaltung zudem beauftragt, den Wettbewerbsentwurf mit der Trassenführung der Stadt-Umland-Bahn (StUB) entlang des Adenauerrings der weiteren Rahmenplanung und Bauleitplanung zugrunde zu legen.

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs beschränkte sich auf eine rund 5,1 ha große Teilfläche des Realisierungsteils (d. h. ohne die umgebenden Freiflächen) und berücksichtigte neben der geänderten Trassenführung der StUB auch Ergebnisse der bisher durchgeführten Beratung von energielenker: Um sich der Klimaneutralität für das Baugebiet 413 anzunähern, erforderte es insbesondere eine Anpassung des Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes. Im Wettbewerbsentwurf sollten die Stellplätze noch dezentral in den jeweiligen Baublöcken in Tiefgaragen untergebracht werden. Das hätte jedoch zu einem großen Materialaufwand von Beton und Stahl geführt, welcher unter Klima- und CO₂-Gesichtspunkten negativ zu werten ist. Deshalb soll der Individualverkehr nun direkt im Norden des Baugebietes in einer Hochgarage abgefangen werden. Die Hochgarage soll begrünt und mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden. Dieses Stellplatzkonzept hat neben Materialeinsparungen auch noch den Vorteil, dass der Verkehr innerhalb des Baugebietes deutlich reduziert wird.

Zudem soll ein Mobilitätskonzept entwickelt und in der Zeit vor der StUB auch ein Busverkehr mit Haltestelle im Baugebiet eingerichtet werden. Durch diese Maßnahmen wird die Attraktivität von klimafreundlicheren Fortbewegungsmöglichkeiten gestärkt.

Des Weiteren wurde die Kubatur der Reihenhäuser angepasst, um diese energetisch zu verbessern. In diesem Zuge konnte auch die Anzahl der Reihenhäuser erhöht werden.

Für die Wärmeversorgung des Baugebietes 413 wird derzeit sowohl von der Erlanger Stadtwerke AG (ESTW) als auch von den externen Beratern von energielenker die Kalte Nahwärme (KNW) wirtschaftlich und auch aus technischen und energetischen Vorteilen (Gebäudekühlung, keine Netzverluste) favorisiert. Für dieses System sollen westlich des Adenauerrings Agrothermiekollektoren verlegt werden. Im städtebaulichen Entwurf ist für die KNW bereits eine Energiezentrale im Westen des Quartiers platziert.

Um das Schwammstadt-Prinzip umzusetzen, ist ein qualifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser soll in offenen Mulden transportiert und in ein Regenrückhaltebecken im Süden geführt werden. Die Mulden sollten als nutzbares oder gestalterisches Element für das Baugebiet genutzt werden.

Mit der vorliegenden Fassung (inkl. Dokumentation) vom 22.10.2025 ist die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs grundsätzlich abgeschlossen (s. Anlagen 1 und 2). Die Grünordnungsplanung (v. a. für die umgebenden Freiflächen inkl. Wegebeziehungen außerhalb des Quartiers z.B. zur StUB-Haltestelle im Westen) erfolgt durch die Stadt Erlangen (EB 77 unter Beteiligung von Amt 41) und ist nicht Gegenstand der Überarbeitung.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413 – Breite Äcker – sowie für die finale Bilanzierung des Klimagutachtens. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde am 15.06.2021 (BV 611/059/2021) gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hierzu soll zeitnah durchgeführt werden (vsl. 1. Quartal 2026).

Im weiteren Planverfahren werden sich im Zuge der Erschließungsplanung noch Änderungen bzgl. der Straßenraumbreiten und -gestaltung (z.B. auch der Baumstandorte und der Dimensionierung und Gestaltung des Entwässerungssystems) ergeben, die bei der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs noch nicht berücksichtigt werden konnten. Entsprechend kann es in der Folge auch zu Anpassungen der Lage und Kubatur der Gebäude bzw. der einzelnen Baufelder kommen.

Die zentrale Grünfläche soll vielerlei Funktionen (Durchquerung, Freizeitnutzungen, ökologische und visuelle Aufwertung des gesamten Gebiets, Retentionsbecken) auffangen. Gleiches gilt für die das Quartier umgebenden Freiflächen. Bei der weiteren Planung ist entsprechend auf deren Ausgestaltung besonders Wert zu legen, wobei auch auf die Erhaltung der Bodenfunktionen besonders zu achten ist (z.B. Verhinderung Bodenverdichtung).

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Im weiteren Verfahren sind v.a. folgende Bausteine weiter zu bearbeiten:

- Klärung der Umsetzungsmöglichkeiten der Quartiersgarage (Betreiber-/Investorenmodell, Wirtschaftlichkeit, allgemeine Rahmenbedingungen)
- Wärmeversorgung des Baugebietes 413 (Sicherung der Flächen für die kalte Nahwärme)
- Abschluss des Klimagutachtens
- Leitungsgebundene und verkehrliche Erschließungsplanung (z.B. Arbeitsraumbreiten Leitungsträger, Dimensionierung Transportmulden und Retentionsbecken, Baumstandorte mit ausreichend großen Wurzelräumen etc.)
- Grünordnungsplanung inkl. Spiel-, Sport- und Freizeitflächen
- Bodengutachten (Bodenschutz und geogene Hintergrundwerte)
- Vermarktungskonzept (z.B. Anzahl Baugemeinschaften, Realisierung der gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe u. ä.)
- Vollzug der Landschaftsschutzgebietsverordnung (tw. Lage der Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet „Bimbachtal“)

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ ja, positiv*
- ☒ ja, negativ*
- ☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ☐ ja*
- ☒ nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Der Wohnungsbau auf der „grünen Wiese“ ist per se negativ für den Klimaschutz, da v. a. durch den Bau (graue Energie) und den Betrieb (v. a. Heizen) der Gebäude erhebliche Treibhausgasemissionen verursacht werden.

Die Schaffung von neuem Wohnraum, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum, ist aber aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes gerade in der Stadt Erlangen von hoher Bedeutung. Das Baugebiet 413 ist das letzte Baugebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II. Entwicklungsmaßnahmen bieten der Stadt mit dem Zwischenerwerb von Flurstücken Gestaltungsmöglichkeiten bei der Grundstücksvergabe sowie privat-rechtliche Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Kaufverträge, die über das öffentliche Bauplanungsrecht hinausgehen. Im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen können entsprechend auch besonders innovative Konzepte im Hinblick auf ein klimafreundliches Bauen umgesetzt werden.

Im Baugebiet 413 wurden die Anforderungen besonders ambitioniert angesetzt (vgl. BV 611/121/2022), indem die Klimaneutralität nicht nur im Energiebereich erreicht werden soll, sondern auch bei der Mobilität und der grauen Energie. Gleichzeitig sollen die Kosten einen gewissen Rahmen nicht übersteigen, da das ursprüngliche Ziel des Entwicklungsgebietes die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist. Die Anforderungen übertreffen beispielsweise auch diejenigen, die an die Energie-Plus Siedlung im Baugebiet 411 gestellt wurden.

Die vollständige Klimaneutralität ist allerdings – wenn die graue Energie mit einbezogen wird – nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erreichen. Die Untersuchung ergab, dass im Baugebiet 413 in Erlangen die Realisierung klimaneutraler bzw. klimapositiver Gebäude, ohne die Berücksichtigung von grauen Emissionen, möglich ist. Daher wird die Planung des Baugebietes 413 als "klimaneutralitäts ready" bezeichnet.

Zusammengefasst bleibt festzustellen, dass im Baugebiet 413 sehr viel getan wird (s. auch Pkt. 1), um die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz, die ein Neubaugebiet zwangsläufig auslöst, möglichst gering zu halten.

5. 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:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf BG 413 – Dokumentation (Stand Oktober 2025)

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf BG 413 – Lageplan (Stand 22. Oktober 2025)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang