

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI / 61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
**611/255/2025**

## 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - hier: Satzungsgutachten / Satzungsbeschluss

| Beratungsfolge                                                | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung            |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----|-------------|-----------------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat                         | 09.12.2025 | Ö   | Empfehlung  | einstimmig angenommen |
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 09.12.2025 | Ö   | Gutachten   | einstimmig angenommen |
| Stadtrat                                                      | 11.12.2025 | Ö   | Beschluss   | einstimmig angenommen |

### Beteiligte Dienststellen

Stadtteilbeirat Süd und Ost zur Information

### Bisherige Behandlung in den Gremien:

|                                                                                                                                     | Gremium  | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----|-------------|-----------------------|
| Aufstellungsbeschluss 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan | UVPA     | 12.12.2023 | ö   | Beschluss   | einstimmig angenommen |
| Billigungsbeschluss 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan   | Stadtrat | 24.07.2025 | ö   | Beschluss   | einstimmig angenommen |

## I. Antrag

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in der Anlage 3 wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplanentwurf zum 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung wird in der Fassung vom 09.12.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Verbunden mit der Verlagerung des Siemensstandorts vom Quartier an der Werner-von Siemens-Straße in den Siemens Campus war eine Auflassung und Vermarktung der dort vorhandenen Gewerbeobjekte. Die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Liegenschaft „Siemens-Mitte“ (Elefantentreppe, Glaspalast / Blaues Hochhaus, Bingelhaus, Casino) mit insgesamt fünf Gebäuden wurde im Herbst 2021 von der Vorhabenträgerin, Empira mit Engelhardt Real Estate, erworben, mit dem Ziel einer hochwertigen, innerstädtischen Quartiersentwicklung, die Wohnen und Arbeiten beinhalten soll.

Um vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Himbeerpalast und dem auf dem Grundstück befindlichen denkmalgeschützten blauen Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe) ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladenen hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 14.12.2022 getagt hat, waren neben Vertreter\*innen der Vorhabenträgerin auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros sspar Architekten, Erlangen, mit Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach, gewonnen.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die Empfehlung an die Ausloberin, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Planung zugrunde zu legen und deren Verfasser mit der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts sowie der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Erlanger Stadtrats zu beauftragen.

Planungsansatz ist die Errichtung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Wohnen und Arbeiten nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege bieten und das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgen soll.

Die Umsetzung des 1. Preises war nicht auf Grundlage des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wurde das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt.

Auf Basis des 1. Preises soll ein urbanes und gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts (SEHK) und des Vergnügungsstättenkonzepts entwickelt werden. Dabei soll neben der gewerblichen Nutzung grundsätzlich auch eine überwiegende Wohnnutzung in der ersten Reihe (nach aktueller Planung wird nur im Erdgeschoss des neuen Bingelhochhauses eine gewerbliche Nutzung sein, ansonsten Wohnen) entlang der Werner-von-Siemens-Straße als auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll neben der Wohnnutzung auch ein Lebensmittelmarkt im Casino ermöglicht werden. Damit handelt es sich im Sinne der Beschlüsse zur Gewerbeentwicklung in Erlangen (VorlagenNr. II/WA/020/2019) und zur Nachnutzungskonzeption „Siemens-Mitte“ (VorlagenNr. PET/015/2018) um einen relevanten, konzeptbezogenen Einzelfall, der dem Leitgedanken Rechnung trägt, Wohnen und Arbeiten stärker zusammen zu denken.

Das Gebiet liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 181 und seinem 2. Deckblatt festgesetzten Mischgebiets, das sich östlich über die Gebbertstraße und Schellingstraße bis zur Hartmannstraße ausdehnt. Ein Mischgebiet setzt grundsätzlich ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung voraus. Bisher befand sich der gewerbliche Schwerpunkt im Westen innerhalb der von Siemens genutzten Flächen, während der wohnbauliche Schwerpunkt im Osten des Mischgebiets liegt. Diese Nutzungsstruktur wird sich mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses verändern, da dieses ein urbanes, gemischt genutztes Quartier auf den bisher rein gewerblich genutzten Flächen vorsieht. Um im östlichen Gebiet weiterhin sowohl eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen, werden die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und die Art der Nutzung entsprechend angepasst. Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan ist hier gem. aktueller BauNVO die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB, Art und Maß der baulichen Nutzung) erfolgt. Die übrigen Festsetzungen, wie etwa die überbaubaren Grundstücksflächen, werden in diesem Bereich nicht angepasst.

Die Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 soll vor diesem Hintergrund die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere und angemessene Dichte im innerstädtischen Umfeld (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und auch den in Erlangen dringend benötigten Wohnraum schaffen.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.:

1069/3, 1070, 1072, 1072/2, 1072/5, 1073, 1073/1, 1073/2, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1074, 1074/1, 1075/1, 1075/2, 1075/4, 1076/4, 1780, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6, 1780/7, 1782/2, 1783, 2209/1, 2210, 2210/2, 2212, 2212/2, 2212/3, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2212/7, 2212/8, 2212/9, 2213, 2214, 2214/1, 2214/2, 2215, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2216, 2216/3, 2216/4, 2217, 2217/2, 2217/3, 2218, 2220, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2220/6, 2220/7, 2221, 2221/1, 2222, 2222/3, 2222/4, 2222/6, 2238, 2238/2, 2238/4, 2238/5, 2242, 2243, 2244/2, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2250/1, 2251, 2252, 2326, 2328, 2328/5, 2330, 2331, 2332, 2332/2, 2333, 2333/1, 2333/2, 2334, 2334/1, 2335, 2336, 2337, 2337/1, 2337/2, 2338, 2338/3, 2338/4, 2338/5, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344/2, 2346, 2346/1, 2347, 2348, 2349, 2350, 2350/1, 2351, 2352 und Teilfläche der Flstk.-Nr. 1782 der Gemarkung Erlangen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18,5 ha.

## **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Werner-von-Siemens-Straße bis Gebbertstraße) und Wohnbaufläche (Gebbertstraße bis Hartmannstraße) dargestellt. Die künftige Art der baulichen Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

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

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

Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 – Stubenloh-Süd – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan im Regelverfahren (Anlage 5).

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **Verfahrensstand**

#### **1. Billigung**

Der Erlanger Stadtrat hat am 24.07.2025 den Entwurf des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 in der Fassung vom 24.07.2025 gebilligt, sowie die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in der Zeit 01.09.2025 bis einschließlich 02.10.2025 veröffentlicht. Bis zum Ende der Veröffentlichung wurde eine Stellungnahme vorgebracht, die in Anlage 3 aufgeführt ist.

#### **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden. Es wurden insgesamt 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, von denen 26 Beteiligte eine Stellungnahme abgaben, die in der Anlage 3 behandelt werden.

### **Prüfung der Stellungnahmen (siehe Anlage 3)**

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu keinen Änderungen und nur zu geringfügigen redaktionellen Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans geführt. Es erfolgten u.a. Klarstellungen zum Einzelhandel (Festsetzung 1.3), zu Einfriedungen (Festsetzung 7.2) und zur Dachbegrünung (Festsetzung 9.3). Die Einzelheiten können der tabellarischen Übersicht in der Anlage 3 entnommen werden. Daher kann der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2025 als Satzung beschlossen werden.

#### 4. Klimaschutz:

##### *Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Umwelt- und Klimaaspekte einer eingehenden Betrachtung zugeführt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zu großen Teilen bereits überbaut und die unbebauten Flächen weitestgehend versiegelt. Durch die Neubebauung wird zwar eine höhere bauliche Dichte erreicht, allerdings werden die verbleibenden Freiflächen intensiv begrünt und für das künftige Wohnumfeld als attraktive Aufenthaltsräume ausgestaltet. Auch im Bereich der Dachflächen werden im Vergleich zum Bestand Verbesserungen für das Mikroklima erreicht: u. a. durch Dachbegrünung, Dachgärten, solare Baupflicht, energieeffiziente Bauweise. Somit wird insgesamt eine positive Entwicklung für das Mikroklima erreicht.

☒

ja, positiv\*

☐

ja, negativ\*

☐

nein

#### 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:**
- 1 Entwurf des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181
  - 2 Begründung zum Entwurf des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181
  - 3 Prüfung der Stellungnahmen mit Ergebnis
  - 4 Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
  - 5 Übersicht Verfahrensstand

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 09.12.2025

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

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in der Anlage 3 wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplanentwurf zum 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenlohn-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung wird in der Fassung vom 09.12.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in der Anlage 3 wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplanentwurf zum 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung wird in der Fassung vom 09.12.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Wurm  
Schriftführer/in

**Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Jarosch weist auf eine Petition hin, die beim Landtag eingegangen ist und evtl. Einfluss auf die heutige Beschlussfassung haben könnten. Herr berufsmäßiger Stadtrat Ternes ordnet die rechtliche Situation ein und stellt fest, dass hier keine aufschiebende Wirkung vorliegt. Herr berufsmäßiger Stadtrat Lang ergänzt inhaltlich und verweist auf das sehr transparente und saubere Verfahren, das hier von Seiten der Stadt Erlangen stattgefunden hat. Auch von den persönlichen Gesprächen und Treffen (mit der Petition stellenden Person) wird berichtet. Die haben bereits Mitte des Jahres 2025 stattgefunden. Herr Stadtrat Eitel fragt nach einer möglichen Vertagung. Den Stadträten wird von diesem Vorgehen abgeraten, da die Beschlussfassung (noch in diesem Jahr) in Zusammenhang mit Zuschüssen und Förderungen für die Investoren stehen.

Frau Stadträtin Heuer greift die Vorreden auf und fragt erneut nach der rechtlichen Situation und der heutigen Beschlussfassung.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Lang ergänzt seine Ausführungen und erläutert weshalb die Beschlussfassung heute notwendig ist. Nach ausführlicher Diskussion erfolgt die Abstimmung und Beschlussfassung in der heutigen Sitzung.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Den Ergebnissen der Prüfung der Stellungnahmen in der Anlage 3 wird beigetreten.
2. Der Bebauungsplanentwurf zum 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan und mit Begründung wird in der Fassung vom 09.12.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

mit 47 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik  
Vorsitzende/r

Behringer  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang