

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/PET

Verantwortliche/r:
Projektentwicklung

Vorlagennummer:
PET/039/2026

Machbarkeitsstudie Entwicklung Quartier Fuchsen Garten

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	14.04.2026	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	14.04.2026	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen

Amt 13, Amt 23, Amt 31, Ref. VII, Amt 37, Amt 61, Amt 63, Amt 66, EB77, EBE, GEWOBAU, E-Werk, Stadtteilbeirat Innenstadt

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Die Schwarz Gruppe hat den Altstadtmarkt mit Kaufland erworben und plant eine Verlagerung des Einzelhandels auf nördlich des E-Werks gelegene Grundstücke. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Erlangen. Auf dem südlichen der Grundstücke steht aktuell das Parkhaus des Kauflands. Auf dem nördlichen der Grundstücke ist der städtische Parkplatz Altstadt Nord mit wertvollem Baumbestand.

Grundsätzlich ist eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers Fuchsen Garten aus Sicht der Stadtverwaltung zu begrüßen. So stellt die heutige Situation mit Altstadtmarktpassage und dem Kaufland einen städtebaulichen Missstand dar. Die Altstadtmarktpassage ist insgesamt unattraktiv und es gibt viele Leerstände. Die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume sind nicht klar definiert und in Teilen nicht barrierefrei. Die Passage wird als überbreite Brücke über die Westliche Stadtmauerstraße geführt. Der öffentliche Raum unter der Brücke ist unattraktiv. Das Gebäude der Kauflandfiliale ist eine in die Jahre gekommene bauliche Großform ohne besondere architektonische Qualität. Mit der Verlagerung der Einzelhandelsnutzung in den Norden eröffnet sich die Möglichkeit, die Brücke über die Westliche Stadtmauerstraße abzubauen, den Baublock der Altstadtmarktpassage für den Durchgang zu schließen und den Gewerbebau des heutigen Kaufland zurückzubauen. An deren Stelle können neue, qualitätsvolle und voneinander unabhängige Stadtbausteine mit Wohnen und Gewerbe entstehen, die das gesamte Quartier Fuchsen Garten und die Erlanger Altstadt aufwerten.

Die Stadtverwaltung hat 2024 ein Szenario für das Quartier Fuchsen Garten entwickelt, das die städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich aufzeigt. Auf Grundlage des Szenarios hat die Schwarz Gruppe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Machbarkeitsstudie für das Quartier erstellt (Anlage 1). Mit der Machbarkeitsstudie war das Architekturbüro Kubus360 aus Stuttgart betraut.

Die Machbarkeitsstudie zeigt ein städtebauliches Grundkonzept für das Quartier Fuchsen Garten, das Grundlage für die weiteren Planungsschritte sein soll.

Einzelhandelsbaustein im Norden

Im geplanten neuen Einzelhandelsbaustein im Norden soll im Erdgeschoss die ebenerdige Verkaufsfläche des neuen Kauflands sein. Über dem Kaufland ist ein Parkhaus mit drei Parkebenen geplant. Die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen und die Anlieferung des Kauflands ist richtigerweise im Norden in unmittelbarer Nähe zur Martinsbühler Straße angeordnet. So wird Durchgangsverkehr auf der Straße Fuchsgarten und der Westlichen Stadtmauerstraße vermieden.

Insgesamt sind über dem neuen Kaufland über 500 PKW-Stellplätze geplant. Die Stellplätze im Parkhaus sollen dabei wie bisher 24/7 öffentlich zugänglich sein in Anlehnung an die derzeit bestehende Regelung. Im Rahmen der Entwicklung werden im Quartier öffentliche Stellplätze entfallen - der städtische Parkplatz Altstadt Nord, der städtische Parkplatz Altstadt Ost und straßenbegleitende Stellplätze an der Straße Fuchsgarten. Die entfallenen städtischen Stellplätze werden im Parkhaus über dem neuen Kaufland ersetzt. Die Parkmöglichkeit für Besucher der Altstadt wird somit erhalten bleiben.

Versorgungssituation der Altstadt

Durch den Ersatzbau an anderer Stelle im Norden kann die Einkaufsmöglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt auch während der Bauzeit im alten Kaufland erhalten bleiben. Hierzu wird frühzeitig ein Konzept erarbeitet, das auch die Frage der Parkmöglichkeiten während der Bauphase berücksichtigt.

Baumverlust im Norden:

Der Neubau des Kauflands im Norden ist mit dem Verlust von ca. 50 städtischen und privaten Bäumen verbunden (Anlage 2). Zum Teil wertvoller, stadtbildprägender und für das Klima im Quartier relevanter Baumbestand wird entfallen, der nicht vor Ort ersetzt werden kann. Unter der für den Vorhabenträger zwingenden Vorgabe von 4.000 m² ebenerdiger Verkaufsfläche ist jedoch kein anderer Gebäudezuschnitt möglich. Der Baumverlust ist erheblich und nicht wieder bringbar. Jedoch werden in der Gesamtschau die Chancen, die sich mit der Entwicklung für das Quartier und die ganze Altstadt ergeben, höher gewertet.

Baumerhalt, Freiraumpotentiale und Kompensation vor Ort:

Die Kubatur des neuen Einzelhandels wurde so gesetzt, dass die wertvollen Bäume in einer Reihe parallel zur Grundstücksgrenze der DB erhalten bleiben können (Anlage 2). Diese Baumreihe kann in Zukunft nach Norden und Süden fortgesetzt werden, um einen gewissen Ausgleich zu bieten.

Weiterhin ist auch unter dem Aspekt einer Kompensation vor Ort die Umgestaltung des heutigen Parkplatz Altstadt Ost in eine öffentliche Grün- und Freifläche geplant. Der Bereich kann in Teilen entsiegelt werden und neue Bäume können gepflanzt werden unter Berücksichtigung vorhandener Leitungslagen. Die Kubatur wurde mehrfach angepasst, sodass der sehr wertvolle, imposante und stadtbildprägende japanische Schnurbaum unmittelbar vor dem Eingang des neuen Marktes erhalten bleiben kann.

Die fachlich notwendigen Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der zu erhaltenden Bäume, insbesondere des Schnurbaums, werden vorgesehen und mitgeplant.

Der wertvolle Baumbestand auf Grundstücken der DB wird durch die Planungen nicht berührt und bleibt erhalten. Es findet kein Eingriff in Grundstücke der DB statt.

Neue Stadtbausteine im Süden mit Wohnen und Gewerbe:

Durch den Abriss des alten Kauflands und der Brücke über der Westlichen Stadtmauerstraße können zwei voneinander unabhängige neue Stadtbausteine mit Wohnen und Gewerbe im Süden entstehen. Die Machbarkeitsstudie skizziert für diesen Bereich eine Grundstruktur, die es im Weiteren auszuarbeiten gilt.

Kulturzentrum E-Werk:

Zentral im Quartier liegt das überregional bedeutende Kulturzentrum E-Werk, das in seinem Bestand und in seiner Nutzung durch die Entwicklung nicht eingeschränkt werden soll. Die neuen Stadtbausteine im Süden müssen dies berücksichtigen. Eine Lösung bietet eine lärmangepasste Bebauung zum E-Werk mit einer lärmabgewandten inneren Organisation z. B. bei etwaigen Wohnungsgrundrissen.

Westliche Stadtmauerstraße:

Durch die Entwicklung kann die Westliche Stadtmauerstraße vollkommen neu gedacht werden. Der Abriss der Brücke legt die Westliche Stadtmauerstraße wieder frei. Hierdurch wird es möglich, künftig eine attraktive Wegeverbindung vom Quartier und vom E-Werk zum Hauptbahnhof zu schaffen ohne den heutigen Angstraum unter der Brücke.

Weiteres Vorgehen:

Für die aufgezeigte städtebauliche Entwicklung des Quartiers Fuchsendgarten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Als nächsten Schritt wird die Schwarz Gruppe in Abstimmung mit der Verwaltung ein Wettbewerbsverfahren / konkurrierendes Verfahren mit mehreren Planungsteams vorbereiten. Bei der Formulierung der Wettbewerbsaufgabe sind die allgemeinen Grundsätze der Stadtentwicklung Erlangens und die projektbezogenen Rahmenbedingungen gleichermaßen zu berücksichtigen.

Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens soll ein ausgearbeitetes städtebaulich und funktional überzeugendes Gesamtkonzept für das Quartier mit seinem öffentlichen Raum sein als Grundlage für ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren.

Der Stadtrat wird wie üblich in das Wettbewerbsverfahren / konkurrierende Verfahren eingebunden.

Anlagen: Anlage 1: Machbarkeitsstudie Fuchsendgarten Erlangen
Anlage 2: Machbarkeitsstudie Fuchsendgarten - Baumverlust und Baumerhalt

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 14.04.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Knahn
Schriftführer/in

Beratung im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 14.04.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Knahn
Schriftführer/in

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

V. Zum Vorgang