

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/226/2025

2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen - Erlangen Arcaden -; hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	24.06.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	24.06.2025	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

II/WA, Stadtteilbeirat Innenstadt zur Info

I. Antrag

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – der Stadt Erlangen ist für das Vorhabengebiet des Sondergebietes (SO) Einkaufszentrum durch das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 – Erlangen Arcaden – nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern (siehe Anlage 1).
2. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

a) Anlass und Ziel der Planung

Die Erlangen Arcaden besitzen einen hohen Stellenwert als Einkaufsort für die Bürger*innen der Stadt sowie aus dem Umland. Sie sind ein wichtiger Baustein für den Einzelhandelsstandort der Erlanger Innenstadt. Die Stadt und der Betreiber der Erlangen Arcaden, die Hamburger ECE, sind daher bestrebt, den Einkaufsstandort langfristig zu sichern.

Aufgrund des stetigen Wandels im Einzelhandel sind kontinuierliche Anpassungen an die aktuellen Einzelhandelsentwicklungen nötig. Nur so kann das Einkaufszentrum der Arcaden attraktiv bleiben und Leerstände vermieden werden. Dadurch sind auch Anpassungen in Bezug auf die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums und damit auch Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Einkaufszentrum Erlangen Arcaden wird seit 2007 betrieben. Die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wurden im Durchführungsvertrag von 2005 geregelt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 festgesetzt.

Im Jahr 2017 wurde die Gesamtverkaufsfläche mittels einer Änderung des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) auf 21.500 qm festgelegt. Nun sollen die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Warengruppen erhöht werden, eine Änderung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen.

Zusätzlich möchte die ECE in geringem Umfang weitere ergänzende Nutzungen in den Bereichen Freizeit / Kultur und Gesundheitsdienstleistungen etablieren, um in den Arcaden eine weitere Diversifizierung zum Einkaufserlebnis anbieten zu können.

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet des SO Einkaufszentrum der bestehenden Erlangen Arcaden mit den Grundstücken der Fl.-Nr. 1020, 1022, 1022/2, 1022/3, 1022/8 und 1027 (Gemarkung Erlangen) sowie im Bereich der Auskragung des Einkaufszentrums ab dem 1.OG Teilbereiche der Fl.Nrn. 1013, 1020/9, 1020/10, 1022/10, 1022/11, 1022/12, 1022/13 und 996/4 (Gemarkung Erlangen). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,81 ha. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für Einzelhandel mit Parkhaus dargestellt. Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht der Darstellung im FNP nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

d) Rahmenbedingungen

Die Veränderung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in einem großflächigen Einkaufszentrum gilt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Vorhaben fällt somit unter die Regelungen des Kap. 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte im aktuell geltenden Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 und muss dessen verbindliche raumordnerischen Ziele nachweisen. Dieser Nachweis erfolgte in einem ersten von insgesamt drei Prüfschritten.

In zwei weiteren Prüfschritten wurden die angestrebten Sortimentsänderungen in Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche durch das beauftragte Gutachterbüro untersucht. Im Ergebnis wird die beabsichtigte Flexibilisierung des Branchenmixes in den Erlangen Arcaden als raumordnerisch zielkonform und städtebaulich verträglich eingestuft.

e) Städtebauliche Ziele

Das Einkaufszentrum der Erlangen Arcaden soll langfristig attraktiv bleiben, damit die Erlanger Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort weiterhin gestärkt wird und Leerstände möglichst vermieden werden können.

Auch die ECE ist daran interessiert, das Einkaufszentrum stets attraktiv zu halten. Aufgrund des ständigen Wandels im Einzelhandel sind Anpassungen in den Arcaden erforderlich, die über die Festsetzungen des vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. über die Regelungen des Durchführungsvertrags hinausgehen.

Die im Änderungsvertrag von 2017 festgelegten Verkaufsobergrenzen für die Warengruppen Hartwaren und Gesundheit sollen nun erhöht, und die Sortimente in diesen Warengruppen differenzierter geregelt werden. Bisher konnte für den Fall, dass die anderen Sortimente der Warengruppe nicht angesiedelt sind, ein Einzelsortiment die Sortimentsobergrenze für die jeweilige Warengruppe ausschöpfen.

Somit erfolgt neben der gesamten Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenze eine Feinsteuerung der Einzelsortimente im Sinne des Städtebaulichen Einzelhandelskonzepts. Eine Änderung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen. Die anderen im SO Einkaufszentrum zulässigen Warengruppen bleiben unverändert.

Darüber hinaus sollen in geringem Umfang ergänzende Nutzungen in den Bereichen Freizeit / Kultur (z. B. Indoorspiele, Fitness) und Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Physiotherapie, medizinische Fußpflege) zugelassen werden. Diese zusätzlichen Nutzungen werden auf insgesamt max. 1.500 qm beschränkt, dies entspricht ca. 7 % der Gesamtverkaufsfläche.

Mit der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB soll ermöglicht werden, dass spätere, ggf. erforderliche Änderungen des Durchführungsvertrags möglich sind, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 – Erlangen Arcaden – der Stadt Erlangen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das 2. Deckblatt für das Gebiet des SO Einkaufszentrum nach den Vorschriften des BauGB. Mit diesem 2. Deckblatt soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 - Güterbahnhofstraße - teilweise angepasst werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

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

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.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

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 €
Weitere Ressourcen

bei Sachkonto:

Haushaltsmittel

- ☒ werden nicht benötigt
☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
☐ sind nicht vorhanden

Anlagen: Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2: Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang