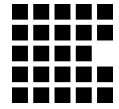


2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383



– Erlangen Arcaden –

Begründung

Entwurf

Herausgeber

Stadt Erlangen

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Bearbeitung



Stadtplanung

E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALT

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGE	4
1.1	Verfahrensablauf	4
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	4
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	6
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	6
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
4.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	7
4.1.3	Sonstige städtebauliche Planungen	8
4.2	Plangebiet	9
4.2.1	Lage im Stadtgebiet	9
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie	9
4.2.3	Erschließung	10
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand	10
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	10
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	11
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
6	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	Wirtschaftsförderung	15
6.2	Verkehrerschließung	15
6.3	Umwelt- und Naturschutz	15
6.4	Immissionsschutz	15
6.5	Klimaschutz und Energieeffizienz	15
7	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	16
8	AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE	16
9	FLÄCHENANGABE	16

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGE

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr. 4 / 83. Jg., S. 11 bis 13) des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses (UVPA) vom 24.06.2025 eingeleitet.

Der UVPA hat beschlossen, das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, da die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 nicht berührt werden. Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist festgelegt worden, dass die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in verkürzter Dauer von 2 Wochen durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung hat nach der Bekanntmachung vom 19.02.2026 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr. 4, 83. Jg. S. 11 - 12) in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 13.03.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 13.03.2026 durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Aufstellung des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, weil die hierfür maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen:

- Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt mit ca. 1,81 ha (18.100 m²) weniger als 20.000 m².
- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachsteuerung bestehender Planfestsetzungen innerhalb des realisierten Einkaufszentrums ohne zusätzlichen Flächenverbrauch).

Daher wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Aufstellung des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 dient der (Nach-)Steuerung des bestehenden Planungsrechts mit dem Ziel, den Einkaufsstandort der Erlangen Arcaden langfristig weiterentwickeln und sichern zu können. Der Einzelhandel unterliegt einem fortlaufenden strukturellen Wandel, der eine kontinuierliche Anpassung der Nutzungen und Sortimentsstrukturen erforderlich macht, um die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit sicherzustellen und drohenden Leerständen vorzubeugen.

Mit dem 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 wird die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen, um Verkaufsflächen einzelner Sortimente über den Durchführungsvertrag anzupassen sowie räumlich untergeordnete Nutzungen aus den Bereichen Freizeit/ Kultur und Gesundheitsdienstleistungen zusätzlich zuzulassen. Ziel ist die Stärkung der Attraktivität und Besucherfrequenz der Erlangen Arcaden, ein verbessertes Einkaufserlebnis sowie die Sicherung des Standortes als zukunftsfähiges innerstädtisches

Zentrum und regional bedeutsames Versorgungszentrum. Der langfristige Schutz der Erlangen Arcaden vor Leerstand wirkt sich zudem positiv auf das unmittelbare Umfeld und die Innenstadt aus, da die Funktion des Einkaufszentrums als wichtiger Impulsgeber für die Besucherfrequenz gestärkt wird.

Ein wesentlicher Anlass für das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ergibt sich zudem aus der inhaltlichen Diskrepanz zwischen den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 und der 1. Änderung des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383. Während der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 19.500 m² und Hauptsortimentsfestsetzungen vorsieht, legt die 1. Änderung des Durchführungsvertrags von 2017 eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² sowie eine angepasste Verteilung von Haupt- und untergeordneten Sortimenten fest. Die Vorgabe der Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² bildet die Grundlage des aktuellen Aufstellungsbeschlusses und wird mit dem 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 planungsrechtlich verbindlich übernommen. Die Ausdifferenzierung der maximalen Verkaufsfläche der einzelnen Hauptsortimente soll künftig nur im Durchführungsvertrag geregelt werden, so dass im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 Höchstgrenzen von Haupt- und Einzelsortimenten nicht mehr festgesetzt werden. Hierdurch werden Abweichungen zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag behoben und eine kongruente, rechtsverbindliche und vollzugsfähige Grundlage geschaffen. Eine Veränderung des Durchführungsvertrags und der darin geregelten Sortimentsfestsetzungen ist nur möglich, sofern der Nachweis erfolgt, dass die Veränderungen regional und städtebaulich verträglich sind.

Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 dient damit auch der Klarstellung, Rechtssicherheit und Konsistenz zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag sowie der eindeutigen Festlegung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet.

Durch die vorgenannten Anpassungen wird das bestehende Planungsrecht an die aktuellen städtebaulichen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen des Standorts angepasst. Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ist damit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nachhaltig zu sichern.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 dient der Stärkung zentraler Einkaufsstandorte in der Erlanger Innenstadt und der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Erlangen Arcaden als attraktiver, leistungsfähiger Einkaufsstandort.

Der Einzelhandel befindet sich in einem kontinuierlichen strukturellen Wandel, der eine flexible Anpassung des Nutzungsspektrums innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens erforderlich macht. Die Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 sowie die Regelungen des zugrunde liegenden Durchführungsvertrags ermöglichen eine solche Anpassung nur eingeschränkt.

Im Rahmen der Planung wurde zunächst das Ziel verfolgt, die in der 1. Änderung des Durchführungsvertrags von 2017 festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen für die Hauptsortimente Hartwaren und Gesundheit zu erhöhen und die diesen zugeordneten, untergeordneten Sortimenten differenzierter zu steuern. Dieses Planungsziel wurde im weiteren Verfahrensverlauf aufgrund der Vermietungsentwicklung sowie der aktuellen Marktsituation nicht weiterverfolgt. Die in der 1. Änderung des Durchführungsvertrags festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen werden daher unverändert in die 2. Änderung des Durchführungsvertrags übernommen werden Diese Änderung erfolgt durch die 2. Änderung des Durchführungsvertrags, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren veranlasst wird.

Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche erfolgt, wie bereits in Kapitel 2 ausgeführt, eine planungsrechtliche Anpassung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 an die in der 1. Änderung des Durchführungsvertrags von 2017 bereits festgelegte maximale Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m², um die Konsistenz beider Rechtsinstrumente sicherzustellen. Zudem werden die im bislang rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 festgesetzten Hauptsortimente künftig ausschließlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Die im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 festgesetzte Gebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum (SO)“ definiert den städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen sich die zulässigen Nutzungen bewegen müssen. Die konkrete Ausgestaltung und Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt über den Durchführungsvertrag. Durch die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB kann ein flexiblerer rechtlicher Rahmen geschaffen werden. Die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht dabei, Änderungen des Durchführungsvertrags vorzunehmen, ohne dass hierfür jeweils eine erneute Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 erforderlich wird, sofern die Änderungen im Rahmen der Festsetzung des Sondergebietes verbleiben und keine neuen oder erweiterten städtebaulichen Auswirkungen auslösen. Dies stärkt die Anpassungsfähigkeit des Standorts und erleichtert die Umsetzung zukünftiger Entwicklungen, insbesondere vor dem Hintergrund des dynamischen Strukturwandels im Einzelhandel und der kontinuierlichen Weiterentwicklung moderner Einkaufs- und Dienstleistungsformate.

Ergänzend sollen im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 in geringem Umfang weitere Nutzungen von untergeordnetem Charakter in den Bereichen Freizeit/ Kultur (z. B. Indoorspiele, Fitness, Ausstellung) und Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Physiotherapie, medizinische Fußpflege) zugelassen werden. Die Flächenbegrenzung dieser zusätzlichen Nutzungen – zur Sicherung ihres untergeordneten Charakters als arrondierende Nutzung zum Einzelhandel – wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Sie dienen der funktionalen Erweiterung des Nutzungsspektrums und der Steigerung der Standortattraktivität, verbessern das Einkaufserlebnis und fördern die Entwicklung moderner innerstädtischer Versorgungsstrukturen.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 und im Regionalplan Region Nürnberg (Stand: Januar 2026) festgelegt. Die Stadt Erlangen wird gemeinsam mit Nürnberg, Fürth und Schwabach als Metropole aufgeführt und als Teil des Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach dargestellt (LEP 2.1.2 und Strukturkarte Anhang 2). Die Innenstadtgebiete sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Hauptgeschäftszentren erhalten und ausgebaut werden.

Die mit der 1. Änderung des Durchführungsvertrags festgelegte Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² und die Unterteilung auf die jeweiligen Sortimente bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Die 1. Änderung des Durchführungsvertrags wurde am 08.12.2016 vom Stadtrat beschlossen. Zuvor hat eine Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde stattgefunden. Diese sah auf Grundlage der damals vorgelegten Innenstadtverträglichkeitsstudie kein Erfordernis für eine erneute landesplanerische Beurteilung. Mit dem 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 werden keine darüberhinausgehenden Verkaufsflächen oder Sortimentserweiterungen vorbereitet, sodass keine neuen raumordnerisch relevanten Fragestellungen ausgelöst werden.

Durch die im Verfahren erfolgte Anpassung der Zielsetzung wird eine Erweiterung der Sortimentsobergrenzen für die Sortimente Hartwaren und Gesundheit nicht weiterverfolgt.

Entsprechend werden die in den frühzeitigen Beteiligungen vorgelegten Untersuchungen zur Verträglichkeit im weiteren Verfahren nicht mehr dargestellt.

4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen lässt sich aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 (FNP) entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als Sonderbaufläche für Einzelhandel mit Parkhaus nahezu vollständig dargestellt. Lediglich die in den Geltungsbereich des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 einbezogenen Flächen für das sonstige Sondergebiet ab dem 1. Obergeschoss werden als Verkehrsflächen im FNP dargestellt. Da das 2. Deckblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 für die Flächen unterhalb des 1. Obergeschosses keine Festsetzungen trifft, gelten diese weiterhin als Verkehrsflächen. Der Planungsinhalt des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 steht der Darstellung im FNP somit nicht entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Erlangen beachtet.

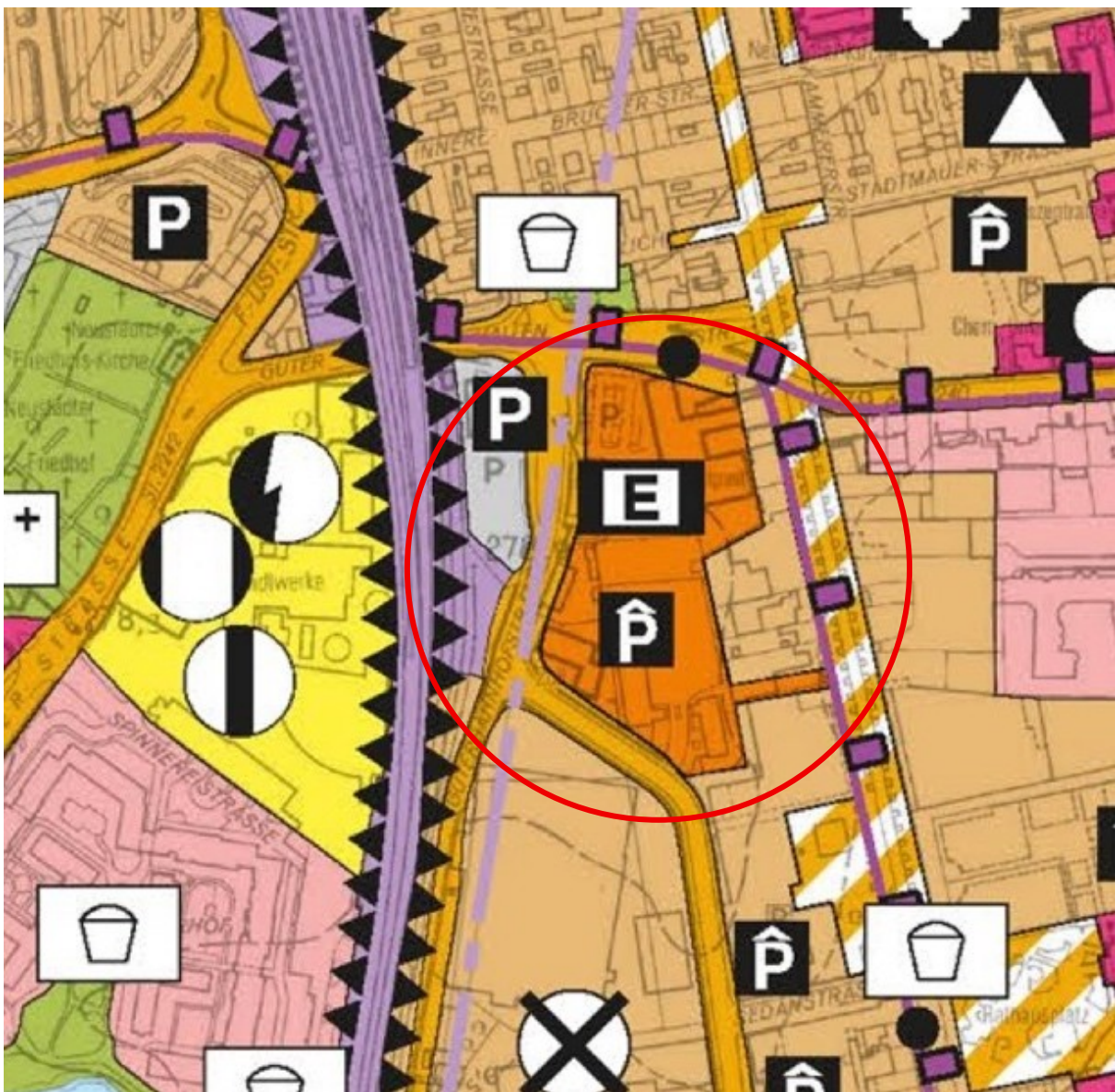


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Erlangen (Stand 12/2025)

4.1.3 Sonstige städtebauliche Planungen

Städtebauliches Einzelhandelskonzept (SEHK)

Das Städtebauliche Einzelhandelskonzept stellt ein Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und wurde vom Erlanger Stadtrat am 31.03.2011 beschlossen. Der Geltungsbereich des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ist nach dem Städtebaulichen Einzelhandelskonzept Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Hauptzentrum). Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Sortimentskonzept Erlanger Liste (siehe Abb. 2) sind zulässig. Die vorgesehene Flexibilisierung im Rahmen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 entspricht der Erlanger Liste und somit dem SEHK.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Zentrenrelevante Sortimente: - Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke) - Reformwaren - Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren - Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren - Schnittblumen - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) - Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren - Baby- / Kinderartikel - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikinstrumente, Musikalien Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente: - Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke) - Reformwaren - Drogeriewaren - Apothekerwaren - Schnittblumen - Zeitschriften, Schreibwaren	- Getränke - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen - Elektrogroßgeräte / -installation, Leuchten, - Computer, Büromaschinen - Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung - Matratzen - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, - Fliesen - Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und - Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben / Lacke - Autos, Motorräder und Zubehör - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder, Tauchsportzubehör) - Brennstoffe / Mineralölzeugnisse
Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010.	

Abbildung 2 Sortimentskonzept Erlanger Liste

Vergnügungsstättenkonzept Stadt Erlangen

Das Vergnügungsstättenkonzept vom 11.09.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dient als Grundlage für die gesamtstädtische Steuerung von Vergnügungsstätten unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Ziele der Stadt Erlangen, um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Innerhalb der Innenstadt wird im Standortkonzept des Vergnügungsstättenkonzepts entlang der Nürnberger Straße ein Toleranzgebiet mit Einschränkungen ausgewiesen. Innerhalb dieses Toleranzgebiets mit Einschränkungen liegt das im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ausgewiesene sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum SO 2. Entsprechend der städtebaulichen Leitlinie zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Toleranzgebiets mit Einschränkungen Vergnügungsstätten im Ober- und Untergeschoss allgemein zulässig. Dadurch soll insbesondere die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägte Erdgeschosszone gesichert und einer Beeinträchtigung ihrer Attraktivität und Nutzungsvielfalt entgegengewirkt werden.

Abweichend von der im Vergnügungsstättenkonzept dargestellten Abgrenzung wird im Rahmen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 eine zusätzliche Fläche von ca. 400 m² entsprechend der Regelung des Toleranzgebiets festgesetzt. Anlass hierfür ist das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Betriebes im Obergeschoss sowie die grundsätzlich gesteigerte Nachfrage an Nutzungen aus dem Bereich des Vergnügungsstättenkonzepts. Die geringfügige Erweiterung stellt insofern eine standortbezogene Konkretisierung des Vergnügungsstättenkonzepts dar. Die Festsetzungen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 entsprechen somit den städtebaulichen Zielsetzungen und Leitlinien des Vergnügungsstättenkonzepts (vgl. Kapitel 5.2).

Lärmaktionsplan 2024

Inhalt der Fortschreibung des Lärmaktionsplans (2020) mit Beschluss vom 17.09.2024 ist die Umsetzungsprüfung sowie Beibehaltung nicht umgesetzter Maßnahmen und die Aufnahme der Untersuchung zusätzlicher Bereiche auf geeignete Lärminderungsmaßnahmen. Um das Plangebiet befinden sich Lärmschwerpunkte durch Verkehrslärm. Durch die Planungsziele des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ist nicht von Auswirkungen auf vorhandene Lärmschwerpunkte auszugehen, da es sich lediglich um eine Anpassung der Nutzungen innerhalb der bestehenden Erlangen Arcaden handelt und sich keine Änderungen hinsichtlich der Nutzung des Parkdecks der Arcaden sowie der Anlieferungszeiten und Öffnungszeiten des Parkdecks für das Einkaufszentrum ergeben. Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 steht also den Vorgaben des Lärmaktionsplans nicht entgegen.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt südlich der historischen Altstadt sowie des Bahnhofs der Stadt Erlangen. Es wird durch die Güterhallenstraße, die Bebauung entlang der Nürnberger Straße, die Nägelsbachstraße und die Güterbahnhofstraße eingerahmt. Ein arrondierender Teil der Verkehrsflächen ist durch Gebäudeauskragungen ab dem 1. Obergeschoss überbaut und daher in den Geltungsbereich des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 aufgenommen.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Lage an der wichtigsten Einkaufsstraße Erlangens, der Nürnberger Straße, welche in diesem Bereich stark von Zufußgehenden und Radfahrenden frequentiert ist und zeitlich eingeschränkt durch Lieferverkehr befahren wird. Die Siedlungsstruktur nördlich wird durch eine teils gründerzeitliche Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise mit bis zu vier Geschossen geprägt. Die bestehenden Nutzungen setzen sich hauptsächlich aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzungen sowie in den oberen Geschossen Wohnen zusammen. Westlich des Plangebietes schließt sich ein Parkplatz und die Gleisanlagen der Bahn an, während sich im südlichen Bereich größere Einzelbaukörper bzw. Gebäudekomplexe wie das Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wohnquartier der Erlanger Höfe befinden.

4.2.3 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung ist nördlich durch die Hauptverkehrsstraße Güterhallenstraße, im Süden durch die Nägelsbachstraße und westlich durch die Güterbahnhofstraße gesichert. Die Nürnberger Straße darf im Bereich des Plangebietes zwischen 18:30 und 10:30 Uhr von Lieferverkehr befahren werden und ist ansonsten Bussen und Taxen im Einbahnstraßenverkehr von Süden nach Norden vorbehalten. Die Einfahrt zu den Parkdecks der Erlangen Arcaden erfolgt unverändert am Kreuzungspunkt zwischen der Güterbahnhofstraße und der Nägelsbachstraße im westlichen Bereich des Geltungsbereichs.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch mehrere Haltepunkte der Haltestelle „Arcaden“ an die Buslinien 20, 30, 201, 205, 208, 209, 209E, 210, 252, 253, 254, 281, 284, 285, 286, 287, 289, 290, 294, 295, 299, N10, N28, N29 angebunden, welche eine sehr gute Erreichbarkeit des Einkaufszentrums aus dem gesamten Stadtgebiet ermöglichen. Die Haltepunkte der Haltestelle liegen überwiegend nördlich der Erlangen Arcaden an der Güterhallenstraße. Weitere Haltepunkte befinden sich westlich in der Güterbahnhofstraße. Der Erlanger Bahnhof (mit Verbindungen u.a. in Richtung Nürnberg und Bamberg) ist in fußläufiger Entfernung (ca. 300 m) und durch die oben genannten Buslinien unmittelbar erreichbar.

Zufußgehende /Radfahrende

Für Zufußgehende sind in den öffentlichen Straßen Gehwege vorhanden. Die Haupteerschließung der Erlangen Arcaden erfolgt durch Zugänge in der Nürnberger Straße und der Güterhallenstraße.

Die Hauptradwegachse Nürnberger Straße schließt unmittelbar an das Plangebiet an. Der Radverkehr durch die Nürnberger Straße ist in beiden Richtungen erlaubt. Weiterhin befinden sich entlang der Güterhallenstraße sowie der Güterbahnhofstraße beidseitig vom Fußweg durch farbliche Markierungen getrennte Radwege. Die in der Verkehrsfläche liegenden Gebäudeauskragungen werden ab dem 1. Obergeschoss in den Geltungsbereich einbezogen. Für den darunter liegenden Fußweg entsteht dadurch keine Änderung.

Der Erlanger Bahnhof ist vom Plangebiet in ca. 300 m Entfernung fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Geltungsbereich befindet sich der großflächige Gebäudekomplex des Einkaufszentrums Erlangen Arcaden. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde gestaffelt, um das Gebäude in die vorhandene Bebauung städtebaulich einzubinden. Die Hauptnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen bislang neben Einzelhandel auch Gastronomie, konsumnahe Dienstleistungen, Büronutzungen und Stellplätze in Form von drei Parkdecks.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs mit den Fl.-Nrn. 1020, 1022, 1022/2, 1022/3, 1022/8 und 1027 (Gemarkung Erlangen) befinden sich im Privateigentum. Die umgebenden, teilweise im Geltungsbereich enthaltenen, öffentlichen Verkehrsflächen mit den Fl.-Nrn. 1013, 1020/9, 1020/10, 1022/10, 1022/11, 1022/12, 1022/13 und 996/4 (Gemarkung Erlangen) stehen im Eigentum der Stadt Erlangen.

4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 383 (in Kraft getreten am 18.05.2006)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383.

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 war die städtebauliche Neuordnung eines brachgefallenen Areals mit dem Ziel der Baurechtschaffung für das Einkaufszentrum Erlangen Arcaden. Dieses sollte zur Entwicklung der Innenstadt und Erweiterung des Einzelhandels an diesem innenstadtintegrierten Standort beitragen.

1. Änderung des Durchführungsvertrags (in Kraft getreten am 07.02.2017)

Im Jahr 2017 wurde die Gesamtverkaufsfläche mittels einer Änderung des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) auf 21.500 m² festgelegt. Diese höhere Gesamtverkaufsfläche wurde nicht durch bauliche Erweiterung, sondern lediglich durch eine interne Umverteilung von Flächen ermöglicht. Ziel dieser Änderung war eine Modernisierung der Erlangen Arcaden, um diese an zukünftige Bedarfe anzupassen (vgl. Kapitel 2).

1. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 mit 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 317 (in Kraft getreten am 27.06.2024)

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des 1. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 und des 4. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 317. Dessen Änderungen betreffen allerdings nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan der Erlangen Arcaden, sondern den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet des SO Einkaufszentrum der bestehenden Erlangen Arcaden mit den Grundstücken der Fl.-Nrn. 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. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs ist im Planteil des 2. Deckblattes zeichnerisch festgesetzt.

Die Gebäudeauskragungen liegen entsprechend dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 innerhalb der Verkehrsflächen, welche westlich und nördlich an das sonstige Sondergebiet angrenzen. Um das Gebäude der Erlangen Arcaden vollständig im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 abzubilden, wurden die Flächen mit einer Gebäudeauskragung ab dem 1. Obergeschoss in den Geltungsbereich aufgenommen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das SO Einkaufszentrum werden durch die Festsetzungen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 vollständig ersetzt.

Im 2. Deckblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Gebietskategorie ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Einkaufszentren sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet ist vorliegend erforderlich, da das Plangebiet im Wesentlichen durch die Nutzung als Einkaufszentrum einschließlich der diesem funktional zugeordneten und ergänzenden Nutzungen geprägt wird und sich damit wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Die Festsetzung eines Kerngebiets kommt nicht in Betracht, da kein für ein Kerngebiet typischer Nutzungsmix unterschiedlicher zentraler Funktionen angestrebt wird, sondern die gezielte Sicherung und Steuerung des Einkaufszentrums im Vordergrund steht.

Um den rechtlichen Anforderungen des § 12 Absatz 3a BauGB gerecht zu werden, wird folgende Verweisungsfestsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, sind entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 verweist damit auf den Durchführungsvertrag und damit auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die konkrete Ausgestaltung der im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 geregelten Art der zulässigen Nutzung wird durch den Durchführungsvertrag präzisiert. Dadurch wird von der in § 12 Abs. 3a BauGB vorgesehenen gelockerten Vorhabenbindung Gebrauch gemacht. Statt eines konkreten Vorhabens werden im Plan lediglich ein Baugebiet und dessen zulässige Nutzungen allgemein sowie die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, während die Vorhabenspezifikation im Durchführungsvertrag erfolgt. Der Bebauungsplan definiert dabei den planungsrechtlichen Rahmen, während die konkrete Ausgestaltung im Durchführungsvertrag erfolgt.

Zur differenzierten Steuerung einzelner Nutzungen wird das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in die Teilflächen SO 1 und SO 2 gegliedert, die dennoch städtebaulich eine Einheit bilden. Die Unterteilung ermöglicht es, standortbezogen unterschiedliche Regelungen, insbesondere zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen und damit den jeweiligen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des Plangebiets gerecht zu werden.

Nutzungen, die von dem 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383, nicht aber zugleich von der 2. Änderung des Durchführungsvertrags erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3 a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 bedarf, sofern diese nicht den Festsetzungen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 widersprechen. Diese Flexibilität ermöglicht Anpassungen an zukünftige Entwicklungen (z.B. veränderte Nutzungsmischung) ohne aufwendiges Planänderungsverfahren.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche bzw. inhaltliche Planung wider und legen u.a. die Sortimentsverteilung fest. Künftige Änderungen dieser Regelungen bedürfen einer Änderung des Durchführungsvertrags und, soweit hierdurch raumordnerisch relevante Auswirkungen ausgelöst werden können, eines entsprechenden Verträglichkeitsnachweises.

Die Festsetzungen im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Plangebiet zulässigen Nutzungsspektrums liegen nicht vor. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine weitere Festschreibung erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Die flexible Nutzbarkeit innerhalb eines festgelegten Rahmens gewinnt angesichts der langen Nutzungsdauer von Immobilien in der Abwägung ein gewisses Gewicht.

Zusammenfassend sichern die Planfestsetzungen und die vertraglichen Nutzungsregelungen in ihrem Zusammenspiel die Innenstadtfunktion und ermöglichen zugleich eine bedarfsgerechte Anpassung des Nutzungsspektrums innerhalb des festgelegten planungsrechtlichen Rahmens.

Für das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden die folgenden zulässigen Nutzungen, sowie die maximale Gesamtverkaufsfläche wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

Allgemein zulässig sind:

- *Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 21.500 m²,*
- *diesen räumlich untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften, konsumnahe Dienstleistungen sowie Freizeit-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen,*
- *notwendige Büro-, Lager-, Neben- und Technikflächen,*
- *Stellplätze einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen.*

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² festgesetzt, wie bereits mit der 1. Änderung des Durchführungsvertrags im Jahr 2017 beschlossen. Damit wird im Zuge des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 nun die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche verbindlich im Bebauungsplan geregelt und die vorhandene Diskrepanz zwischen dem bisherigen Planrecht und der 1. Änderung des Durchführungsvertrags beseitigt.

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ist ein einheitliches sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 erfolgt eine Differenzierung dieses Sondergebietes in die Teilflächen SO 1 und SO 2.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind weiterhin der Einzelhandelsnutzung räumlich untergeordnete gastronomische Betriebe (Schank- und Speisewirtschaften), konsumnahe Dienstleistungen (z.B. Postdienste, Banken und Sparkassen), Apotheken, Frisör- und Kosmetikstudios, Reinigungs- und Reparaturdienste sowie die erforderlichen Büro-, Lager-, Neben- und Technikflächen und Stellplätze zulässig. Dieses Nutzungsspektrum wird zukünftig um räumlich und funktional untergeordnete Freizeit-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen ergänzt. Damit wird eine funktionale Ergänzung des bestehenden Nutzungsmix erreicht, die die Attraktivität des Standorts unterstützt und die bestehende Innenstadtfunktion stärkt.

Die Erweiterung der zulässigen Nutzungen ermöglicht zudem eine höhere Anpassungsfähigkeit an veränderte Marktbedingungen und Konsumtrends. Angesichts des strukturellen Wandels im Einzelhandel – insbesondere durch den zunehmenden Online-Handel – erlaubt die Integration von ergänzenden Freizeit-, Kultur- und Gesundheitsangeboten eine zukunftsorientierte und resiliente Nutzung des Quartiers. Leerstände können so vermieden und städtebaulich nachteilige Entwicklungen abgewendet werden.

Die präzise Regelung der zulässigen Sortimente und der dafür vorgesehenen Verkaufsflächen erfolgt in der 2. Änderung des Durchführungsvertrags. Dabei werden die in der 1. Änderung des Durchführungsvertrags festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen der Haupt- und Einzelsortimente unverändert übernommen. Auf diese Weise wird eine zielgerichtete sowie flexible Steuerung der Einzelhandels- und Nebennutzungen sichergestellt, während der Bebauungsplan den übergeordneten planungsrechtlichen Rahmen festlegt. Dadurch wird im 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 ein höheres Maß an planerischer Flexibilität ermöglicht, da auf eine verbindliche Zuordnung der Nutzungen zu einzelnen Geschossen sowie auf eine Festlegung von (Verkaufs-)flächen für die jeweiligen Hauptsortimente und die ihnen zugeordneten untergeordneten Sortimente verzichtet wird.

Um für die geplante Nutzungsmischung im Geltungsbereich ein angemessenes Umfeld zu schaffen und zugleich die umgebende Innenstadt vor Beeinträchtigungen zu schützen, trifft das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit beziehungsweise zum Ausschluss von Vergnügungsstätten. Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen formuliert:

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Im SO 1 des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Im SO 2 des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Vergnügungsstätten im Ober- und Untergeschoss allgemein zulässig. Im Erdgeschoss des SO 2 des sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Ausgehend von der Festsetzung Nr. 1.4 werden Vergnügungsstätten lediglich oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses im SO 2 zugelassen. Grundlage dieser Regelung ist das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen. Dieses formuliert Leitlinien zur standortspezifischen Steuerung von Vergnügungsstätten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten sowie städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Das im Geltungsbereich liegende Toleranzgebiet mit Einschränkungen für Vergnügungsstätten wird im Rahmen des 2. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 entsprechend der Planzeichnung um eine Fläche von ca. 14,00 x 28,00 m im Unter- und Obergeschoss erweitert. Ziel der Erweiterung ist es, ein konkretes Ansiedlungsinteresse einer Vergnügungsstätte für die kommerzielle Freizeitgestaltung in untergeordneter Größe im direkten Umfeld des Toleranzgebietes zu ermöglichen und zugleich eine städtebaulich verträgliche Steuerung zu gewährleisten.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Steuerung ist zugleich sicherzustellen, dass für Vergnügungsstätten geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten verbleiben und dieser Nutzungsart damit substantiell Raum eingeräumt wird. Entsprechend des Vergnügungsstättenkonzepts haben Vergnügungsstätten in der oberzentralen Innenstadt eine grundsätzliche Funktion innerhalb der innerstädtischen Nutzungsvielfalt und können an geeigneten Standorten zur Angebotsvielfalt beitragen. Das Vergnügungsstättenkonzept verfolgt daher keinen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten, sondern deren gezielte räumliche und geschossbezogene Steuerung auf städtebaulich geeignete und verträgliche Standorte. Ziel ist die städtebauliche Vereinbarkeit der Vergnügungsstätten mit dem Umfeld mit möglich geringer Beeinträchtigung der bestehenden Nutzungsstruktur und des Stadtbilds. Dabei ist zu beachten, dass Vergnügungsstätten häufig hohe Flächenumsätze und Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung von gewünschten Nutzungen führen und damit zur Gefährdung des angestrebten Gebietscharakters führen. Zudem können sie bei einer Ansiedlung im Erdgeschoss durch dominante Leuchtreklame und eine wenig ansprechende Schaufenstergestaltung das Stadtbild beeinträchtigen. Eine solche Form der Werbung würde zudem das Erscheinungsbild und die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe negativ beeinflussen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in weiten Teilen des Plangebietes und der Ausweisung von Toleranzgebieten mit Einschränkungen wirkt das Vergnügungsstättenkonzept einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegen, die mit einer räumlichen Konzentration von Vergnügungsstätten einhergehen kann. Aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen und städtebaulich exponierten Lage besteht im Plangebiet grundsätzlich eine besondere Standortattraktivität für derartige Nutzungen, sodass eine gezielte städtebauliche Steuerung erforderlich ist. Ziel der Festsetzungen ist daher die Sicherung eines attraktiven, funktional ausgewogenen Einkaufszentrums, in dem unterschiedliche Nutzungen gegenseitig von Synergieeffekten profitieren. Gleichzeitig ermöglicht die Anwendung der Leitlinien des Vergnügungsstättenkonzepts im Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Integration von Vergnügungsstätten. Die Beschränkung solcher Nutzungen auf das Ober- und Untergeschoss des SO 2 vermeidet Konflikte mit publikumsorientierten Funktionen im Erdgeschoss und schützt die Aufenthaltsqualität sowie das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums und seiner Umgebung.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 bestehend aus den Blättern 1 bis 5 und des rechtsverbindlichen 1. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 bleiben in Kraft, soweit sie mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 nicht im Widerspruch stehen.

6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Wirtschaftsförderung

Mit dem 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 soll dafür Sorge getragen werden, dass der Einzelhandelsstandort Erlangen Arcaden gesichert und gestärkt wird. Dafür werden entsprechend Anpassungen an zukünftige Marktveränderungen innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens ermöglicht. Ziel ist die Sicherung der regionalen Versorgungsfunktion und der Kaufkraftbindung sowie die funktionale Weiterentwicklung des Standorts in der Erlanger Innenstadt.

6.2 Verkehrserschließung

Mit dem Vorhaben sollen unter anderem auch neue Nutzungen in den Bereichen Freizeit/ Kultur sowie Gesundheitsdienstleistungen etabliert werden, was zu einer Erweiterung der Öffnungszeiten führen kann. Auf Grund der untergeordneten Größenordnung der Nutzfläche für eben diese Bereiche ist allerdings nur eine marginale Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das 2. Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 anzunehmen. Dazu trägt auch die gute Anbindung des ÖPNV an das Plangebiet bei. Eine Änderung der Öffnungszeiten des Parkdecks der Erlangen Arcaden sowie eine Änderung der Anlieferzeiten ist nicht vorgesehen.

6.3 Umwelt- und Naturschutz

Das Vorhaben führt zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch, da es auf Änderungen innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes des Einkaufszentrums Erlangen Arcaden abzielt. Vielmehr kann durch die genannten Zielsetzungen der bestehende Standort in seiner Nutzung attraktiviert werden. Auswirkungen auf die Luftqualität sind durch die zu erwartende marginale Zunahme des Verkehrsaufkommens unwahrscheinlich.

6.4 Immissionsschutz

Die Stadt Erlangen verfolgt in ihrer Lärmaktionsplanung eine integrierte Strategie für die Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Bauleitplanung. Für das vorliegende Vorhaben einer Flexibilisierung des Nutzungsspektrums durch Zulassung ergänzender Freizeit-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen in geringem Umfang innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes liegen keine Hinweise darauf vor, dass es zu relevanten oder außergewöhnlichen Lärm- oder sonstigen Immissionsbelastungen kommt, die den Immissionsschutz im Sinne der gesetzlichen Anforderungen beeinträchtigen würden.

Auswirkungen auf den Immissionsschutz durch die möglicherweise marginale Zunahme des Verkehrsaufkommens sind ebenfalls unwahrscheinlich. Dazu trägt auch die gute Anbindung des ÖPNV an das Plangebiet bei. Eine Änderung der Benutzungszeiten des Parkdecks der Erlangen Arcaden sowie eine Änderung der Anlieferzeiten ist nicht vorgesehen.

Das bestehende Schallgutachten „Schall Bauantrag“ aus dem März 2005 hat weiterhin Bestand; weitere Untersuchungen sind – sofern keine Änderungen der Öffnungszeiten der Parkdecks der Erlangen Arcaden und der Anlieferzeiten vorgesehen werden – nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Ziele des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz wurden im Rahmen der Bauleitplanung betrachtet. Es sind keine nennenswerten gesteigerten Energiebedarfe

oder Auswirkungen auf klimarelevante Belange durch die geplanten Änderungen und die damit einhergehenden veränderten Öffnungszeiten der Erlangen Arcaden zu erwarten.

7 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Erlangen wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die 1. Änderung des Durchführungsvertrags im Jahr 2017 beinhaltet unter anderem bereits die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche sowie eine Anpassung einzelner Sortimente der Erlangen Arcaden. Im Rahmen des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 wird der Durchführungsvertrag erneut geändert und enthält folgende inhaltliche Regelungen:

- Regelung der maximalen Verkaufsflächen der Hauptsortimente und der ihnen zugeordneten untergeordneten Sortimente sowie der Flächen für den Bereich Freizeit, Kultur und Gesundheit,
- künftige Änderungen der Verteilung der Verkaufsflächen innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Obergrenzen bedürfen einer Änderung des Durchführungsvertrags und, soweit erforderlich, eines Nachweises der Raumordnungsverträglichkeit,
- eine Überschreitung der Gesamtobergrenze von 21.500 m² ist nur durch formelle Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich,
- Regelung der Öffnungszeiten für ergänzende Nutzungen,
- Regelung der Öffnungszeiten für das Parkdeck der Erlangen Arcaden,
- Regelung der Anlieferungszeiten.

8 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 bestehend aus den Blättern 1 bis 5 und des rechtsverbindlichen 1. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 bleiben in Kraft, soweit sie mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Deckblattes nicht im Widerspruch stehen.

9 FLÄCHENANGABE

Fläche	Fläche in	
	ha	%
Baugebiete		
SO	1,73	96
SO ab dem 1. Obergeschoss	0,08	4
Summe	1,81	100

Aufgestellt am 19.02.2026

Geändert am 13.10.2026

STADT ERLANGEN

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

gez. i.V. Kleinlein

Stellv. Amtsleitung