

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
Ref. VI /61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/268/2026

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	13.10.2026	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	13.10.2026	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Aufstellungsbeschluss	UVPA	24.06.2025	Ö	Beschluss	einstimmig

I. Antrag

Der Entwurf des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Erlangen Arcaden – in der Fassung vom 13.10.2026 – mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen (siehe Anlagen 1 und 2).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

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. So sind auch Anpassungen in Bezug auf die Nutzungen des Einkaufszentrums und damit auch Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Einkaufszentrum Erlangen Arcaden wird seit 2007 betrieben. Während der rechtsverbindliche

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 383 von 2006 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.

Diese 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. Somit wird die Abweichung zwischen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag behoben und eine kongruente, rechtsverbindliche und vollzugsfähige Grundlage geschaffen.

Die zunächst angestrebte Flexibilisierung in zwei Hauptsortimenten werden nicht mehr weiterverfolgt, so dass diese in Bezug auf die 2017 beschlossenen Obergrenzen der Einzelsortimente (1. Änderung des Durchführungsvertrags) unverändert beibehalten werden.

Die Ausdifferenzierung dieser maximalen Verkaufsfläche der Einzelsortimente soll künftig nur im Durchführungsvertrag geregelt werden, so dass im 2. Deckblatt nicht mehr die Höchstgrenzen von Einzelsortimenten, sondern nur noch die Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden.

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

b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet des Sonstigen Sondergebiets (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. Der Geltungsbereich ist in Anlage 3 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 Nr. 383 steht der Darstellung im FNP 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 2. Deckblatts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Erlangen Arcaden –. Mit diesem 2. Deckblatt soll der Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – im Bereich des Einkaufszentrums geändert werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

a) Verfahren

Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss des Erlanger Stadtrates hat am 24.06.2025 beschlossen, für das Vorhabengebiet des Sonstigen Sondergebietes (SO) Einkaufszentrum den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 – Güterbahnhofstraße – durch das 2. Deckblatt nach den Vorschriften des BauGB zu ändern.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 02.03.2026 bis einschließlich 13.03.2026 Möglichkeit zur Information und zur Stellungnahme gegeben wurde. Es haben etwa 2 Personen die Informationsmöglichkeit im Amt für Stadtplanung und Mobilität wahrgenommen.

Es sind keine Äußerungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.03.2026 bis einschließlich 13.03.2026 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

b) 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. Die Arcaden wirken sich als wichtiger Anziehungspunkt auf die Besucherfrequenz in der Innenstadt aus und tragen zur Attraktivität der Geschäfte in der Innenstadt wesentlich bei. 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.

Im Rahmen der Planung wurde zunächst das Ziel verfolgt, die bisher in der 1. Änderung des Durchführungsvertrags von 2017 festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen für die Hauptsortimente Hartwaren und Gesundheit zu erhöhen und die diesen zugeordnete untergeordneten Sortimente 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. Diese veränderte Zielsetzung des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde mit der Regierung von Mittelfranken als Höhere Landesplanungsbehörde abgestimmt.

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. Sie dienen der funktionalen Erweiterung des Nutzungsspektrums, sollen die Standortattraktivität steigern und das Einkaufserlebnis verbessern. Diese zusätzlichen Nutzungen werden auf insgesamt max. 1.500 m² beschränkt, dies entspricht ca. 7 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.

Eine Änderung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums ist nicht vorgesehen. Es werden lediglich interne Umstrukturierungen bzw. Flexibilisierungen ermöglicht. Bauliche Änderungen an der äußeren Kubatur des bestehenden Einkaufszentrum Erlangen Arcaden finden nicht statt, ebenso keine verkehrlichen Änderungen. Die Öffnungszeiten des Parkdecks sowie die Waren-Anlieferungszeiten bleiben ebenso unverändert.

Mit der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ist es möglich, dass die Verkaufsobergrenzen der Sortimente nur im Durchführungsvertrag geregelt werden. Damit sind ggf. erforderliche spätere Änderungen hinsichtlich der Sortimente im Durchführungsvertrag möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Eine Änderung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auch weiterhin nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich.

Entsprechend dem 2015 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen werden im vorliegenden 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 auch diesbezügliche Festsetzungen aufgenommen:

Im überwiegenden, westlichen Teil des Einkaufszentrums sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nur der östliche Teilbereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ Arcaden liegt laut Vergnügungsstättenkonzept im Toleranzgebiet für Vergnügungsstätten. Nach diesen Vorgaben sollen - aufgrund einer konkreten Anfrage für eine kommerzielle Freizeitgestaltung in untergeordneter Größe - im direkten Umfeld des Toleranzgebietes Vergnügungsstätten ermöglicht, aber zugleich eine städtebaulich verträgliche Steuerung gewährleistet werden. Die Zulässigkeit solcher Vergnügungsstätten wird daher auf das Ober- und das Untergeschoss im östlichen Teilbereich beschränkt, um Konflikte mit publikumsorientierten Funktionen im Erdgeschoss oder negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums zu vermeiden.

Der Nachfrage an Vergnügungsstätten muss in der Stadt ein substanzieller Raum eingeräumt werden. Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzepts haben diese in Erlangen als Teil der Metropolregion eine „Daseinsberechtigung“, tragen zur Angebotsvielfalt bei und fügen sich in die vorhandene Kerngebietstypik der Innenstadt ein, sodass es nicht zu einem Komplettausschluss solcher Nutzungen kommt. Ziel ist die städtebauliche Vereinbarkeit der Vergnügungsstätten mit dem Umfeld mit möglichst geringer Beeinträchtigung.

c) Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Deckblatts als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt, entfällt die Umweltprüfung.

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.*

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine negativen Umwelt- und Klimaauswirkungen verursacht.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:

Folgekosten €
Korrespondierende Einnahmen €
Weitere Ressourcen

bei Sachkonto:
bei Sachkonto:

Haushaltsmittel

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

Anlagen: Anlage 1: 2.Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 383 im Entwurf
Anlage 2: Begründung Entwurf zum 2.Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 383
Anlage 3: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich
Anlage 4: Stand des Bauleitplanverfahrens

III.Abstimmung

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 am 13.10.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurf des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Erlangen Arcaden – in der Fassung vom 13.10.2026 – mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen (siehe Anlagen 1 und 2).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

mit 15 gegen 0 Stimmen

Linhart
Vorsitzende

Gugel
Schriftführer

Beratung im Gremium: Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat am 13.10.2026

Ergebnis/Beschluss:

Der Entwurf des 2. Deckblattes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 der Stadt Erlangen – Erlangen Arcaden – in der Fassung vom 13.10.2026 – mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen (siehe Anlagen 1 und 2).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

mit 9 gegen 0 Stimmen

Linhart

Gugel

Vorsitzende

Schriftführer

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang