

|                                                                                                                                                                                                  |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                          | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0003/2015</b> |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>05.12.2014</b>    |
| <b>Gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets Ost II im Oberzentrum Amberg;<br/>Anpassung der Sortimentsliste an das Landesentwicklungsprogramm</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen<br/>Verfasser: Frau Angela Tiefel</b>                                                                                                                  |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                                                                                            | <b>14.01.2015</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                                                                                                                                                  | <b>26.01.2015</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost II im Oberzentrum Amberg vom November 2014, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (Fortentwicklung und Konkretisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes).(siehe Anlage 1)
2. Die Amberger Sortimentsliste wird entsprechend den Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme aktualisiert. Es gibt dementsprechend nur noch drei Kategorien, nämlich zentrenrelevante, nah-versorgungsrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Anzahl der nicht-zentrenrelevanten Sortimente vergrößert sich.

## **Sachstandsbericht:**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost II befindet sich im Aufstellungsverfahren. Aufgrund der Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet Ost und um ein optimales Nutzungskonzept des Gebietes zu erzielen, wurde von der GMA eine gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost erstellt (Anlage 1). Herr Dr. Leuninger von der GMA wird in der Bauausschusssitzung das Gutachten erläutern. Es dient der Fortentwicklung und Konkretisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Ost.

Hinsichtlich des Standortentwicklungskonzeptes des Gewerbegebietes Ost können folgende **Empfehlungen** gegeben werden:

- Grundsätzlich sind die im beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (2011) formulierten Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Ost weiter zu verfolgen. D. h. es ist möglichst eine Fokussierung auf die Etablierung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen. Die Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten bzw. der Ausbau sollte – sofern es möglich und umsetzbar ist – zum Schutz der Innenstadt möglichst vermieden werden.
- Die Ansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben, auch unter der Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK, ist im Gewerbegebiet-Ost möglichst zu vermeiden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, auch unter

der Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> VK, ist ebenfalls möglichst zu vermeiden. Das Prüfschema zum Einzelhandelsentwicklungskonzept (Anlage 3) sollte für die Perspektiventwicklung des Gewerbegebietes Ost weiterhin Anwendung finden.

- Eine großflächige „Vorratsplanung“, z. B. durch die Ausweisung eines definierten SO Handel für Möbel, sollte zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen, da keine konkreten Investorenanfragen vorliegen.
- Für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes-Ost ist eine konzeptionelle „Dreigliederung“ wünschenswert, um dem Gebiet ein klares Profil zu geben (siehe Anlage 1, Seite 15):
  - Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets, d. h. im Umfeld zu dem leer stehenden Autohaus sowie des Sondermaschinenherstellers Autec, wäre eine Orientierung auf mittelständische Gewerbenutzungen sinnvoll bzw. werden Flächen für Gewerbebetriebe nachgefragt (Stichwort: Handwerker-/Gewerbepark; Entwicklungsflächen für das bestehende Unternehmen Autec). Ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel in diesem Standortbereich würde zur Profilbildung des Wirtschaftsstandortes beitragen.
  - Für die beiden bestehenden Fachmarktagglomerationen, d.h. rund um Kaufland/Media Markt sowie AWG/Depot, ist der genehmigte „Status“ möglichst festzuschreiben. Weitere Flächenentwicklungen im Einzelhandel – insbesondere von zentren-/innenstadtrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten - sind in diesem Standortbereich aufgrund der Flächenausnutzung nur eingeschränkt möglich und sollten zum Schutz der Innenstadt auch nicht ausgeweitet werden.
  - Im Bereich der Straße „Auf den Hochäckern“ bietet sich eine Fläche von rund 11.000 qm für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an (z.B. Bau-/ Heimwerkermarkt). Die bestehenden kleineren Flächenpotenziale im Bereich „Claudiweg.“ und „Auf den Hochäckern“ sollten gewerblich (ohne Einzelhandelsnutzung) genutzt werden, da die Verkehrsanbindung nicht so günstig ist. Wesentliche Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ALDI, DM und Vögele-Bekleidungsmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten sind möglichst zu vermeiden.
- Unter städtebaulichen und Versorgungsgesichtspunkten ist es empfehlenswert, die im Jahr 2011 beschlossene Amberger Sortimentsliste an die entsprechenden Regelungen des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern weitestgehend anzupassen. Dieses bedeutet konkret, dass innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum (Leuchten, Tiernahrung/-pflegemittel/Zooartikel, Fahrräder, großvolumige Sportgeräte, Campingartikel, Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf („weiße Ware“) sowie großvolumige Baby-/Kinderartikel (z.B. Kinderwagen)) den nicht- zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden (bisherige Sortimentsliste siehe Anlage 2). Damit erhöht sich die Anzahl der nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Mit dieser Aktualisierung der Sortimentsliste würde die „Amberger Liste“ nur noch aus drei Kategorien, nämlich zentrenrelevanten, nah-versorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, bestehen und eine weitgehende Anlehnung an die Formulierungen im aktuellen LEP Bayern wäre gegeben. Die aktualisierte Sortimentsliste folgt den Zielen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Amberg.

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung  
----
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme  
----
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar  
-----
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan  
----

**Personelle Auswirkungen:**

----

**Finanzielle Auswirkungen:**

- a) Finanzierungsplan

----

- b) Haushaltsmittel

----

- c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

----

**Alternativen:**

----

.....  
Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost II im Oberzentrum Amberg vom November 2014, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), München;
2. Sortimentsliste des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg, vom Stadtrat am 18.07.2011 beschlossen;
3. Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept;