



Gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungs- perspektiven des Gewerbegebietes Ost II im Oberzentrum

AMBERG

Auftraggeber: Stadt Amberg
Projektleitung: Dr. Stefan Leuninger

München, im November 2014



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
80807 München, Leopoldstraße 252
eMail: office.muenchen@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Vorbemerkung

Im August 2014 erteilte die Stadt Amberg der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Erarbeitung einer Standortentwicklungsperspektive / -strategie für die gewerbliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Ost II. Im Mittelpunkt stehen dabei in erster Linie die einzelhandelsbezogenen Perspektiven und Zielsetzungen. Wesentliche Beurteilungsgrundlage bilden die im Stadtrat beschlossenen Zielsetzungen und Inhalte des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Oberzentrum Amberg (2011).

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme beinhaltet im Einzelnen eine Kurzdarstellung der Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, eine Bewertung wesentlicher Strukturentwicklungen seit Fertigstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, eine Darstellung der wesentlichen Standortfaktoren des Gewerbegebietes Ost, die Darlegung der planerischen Rahmenbedingungen und Festlegungen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sowie die Bewertung aktueller Anfragen / Standortentwicklungsabsichten für diesen Standortbereich.

Für die Bearbeitung der gutachterlichen Stellungnahme wurden der GMA Daten und Planunterlagen des Auftraggebers zur Verfügung gestellt, statistische Daten ausgewertet sowie GMA-interne Unterlagen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden eine Standortbegehung sowie intensive Abstimmungen mit der Stadt Amberg durchgeführt. Wesentliche empirische Grundlagen bilden die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführten Erhebungen des Einzelhandelsbestandes sowie eine qualitative Bewertung wesentlicher Strukturentwicklungen in der Stadt bzw. im näheren Umfeld.

Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Rahmen der Erarbeitung der Untersuchung zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie die Aussagen und Ergebnisse des Berichtes. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Berichtes (auch in digitaler Form) an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers oder der GMA.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

München, im November 2014
LEU wym

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Aufgabenstellung, projektspezifische Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	3
1. Aufgabenstellung	3
2. Projektrelevante Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes	3
3. Exkurs: Landesentwicklungsprogramm	6
II. Aktuelle Struktur- sowie Angebots- und Nachfrageentwicklungen	7
1. Strukturcharakteristik Amberg	7
2. Grundlegende Trends im Einzelhandel	7
III. Das Gewerbegebiet Ost als Gewerbe- und Handelsstandort	9
1. Lage und Standortfaktoren	9
2. Wesentliche Handelsstrukturen	11
3. Wesentliche Gewerbestrukturen	12
4. Planerische Festlegungen	12
5. Flächenpotenziale	13
V. Strategierahmen mit Umsetzungsempfehlungen	14
1. Einleitung	14
2. Standortmodul A: Gewerbeflächen- und Handelsmix	14
3. Standortmodul B: Statusfokussierung Fachmarktzentren	16
4. Standortmodul C: Gewerbebestandort	16
5. Gesamtperspektive	17
VI. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen	19
1. Ergebnisse	19
2. Empfehlungen	20

I. Aufgabenstellung, projektspezifische Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

1. Aufgabenstellung

Gemäß den formulierten Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollen die Bebauungspläne wesentlicher Handelslagen schrittweise an die formulierten Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst werden. Aufgrund der strukturellen Bedeutung des Einzelhandelsbestandes im Gewerbegebiet Ost, auch von zentrenrelevanten Sortimenten, sowie aktueller Standortentwicklungen (u. a. Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, Erweiterungsvorhaben vorhandener Betriebe, Ansiedlungswunsch Tedox Baumarkt) ergibt sich gerade in diesem Standortbereich Diskussionsbedarf.

Vor dem Hintergrund der zentralen Aufgabenstellung geht es insbesondere darum, die einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen des gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (z. B. Sortimentsliste, Standortkonzept) im Hinblick auf die planerische und funktionale Einordnung des Gewerbegebietes Ost zu reflektieren.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme bildet damit auch eine Grundlage für die mögliche Fortschreibung von Teilaspekten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (z. B. Anpassung der Sortimentsliste an die neue Fassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern).

2. Projektrelevante Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes

Gemäß den Zielen und Festlegungen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg (2011) soll das Einzelhandelsangebot im Oberzentrum zukünftig **sehr gezielt ausgebaut** werden, d. h. qualitative Aspekte haben Vorrang vor einer rein flächenmäßigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt. Insbesondere auch, um die innerstädtischen Entwicklungspotenziale (Stichwort: Forum) nicht zu beeinträchtigen.

Im Einzelnen führt das Einzelhandelsentwicklungskonzept als Zielsetzungen aus:

- *„Sicherung / Steigerung der regionalen Versorgungsfunktion des Oberzentrums Amberg inkl. ‚Rückholung‘ verlorengegangener Kundenbindungen / Marktanteile.*
- *Stabilisierung und Attraktivierung der Amberger Innenstadt als (ober-)zentraler Versorgungs-, Dienstleistungs-, Tourismus- sowie Kommunikations- und Wohnstandort.*
- *Sicherung und aktive Förderung der Nahversorgungsstrukturen im gesamten Amberger Stadtgebiet.*
- *Städtebaulich verträgliche und strukturell sinnvolle Weiterentwicklung ausgewählter Fachmarktstandorte / Gewerbegebietslagen.“*

Die Strukturen und die perspektivische Weiterentwicklung des Handelsstandortes Gewerbegebiet Ost tangieren nahezu alle o.g. Zielsetzungen des formulierten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Insbesondere wurde bereits im Jahr 2011 im Konzept – das in Abstimmung mit wesentlichen Akteuren / Verbänden (u. a. IHK, Werbegemeinschaft, Stadtmarketing) erarbeitet wurde, klar herausgearbeitet, dass insbesondere die dezentralen Fachmarktstandorte / Gewerbegebietslagen und deren Weiterentwicklung stets unter dem Blickwinkel der Wechselwirkungen mit der gesamtstädtischen Nahversorgung und der Innenstadtentwicklung betrachtet und bewertet werden müssen.

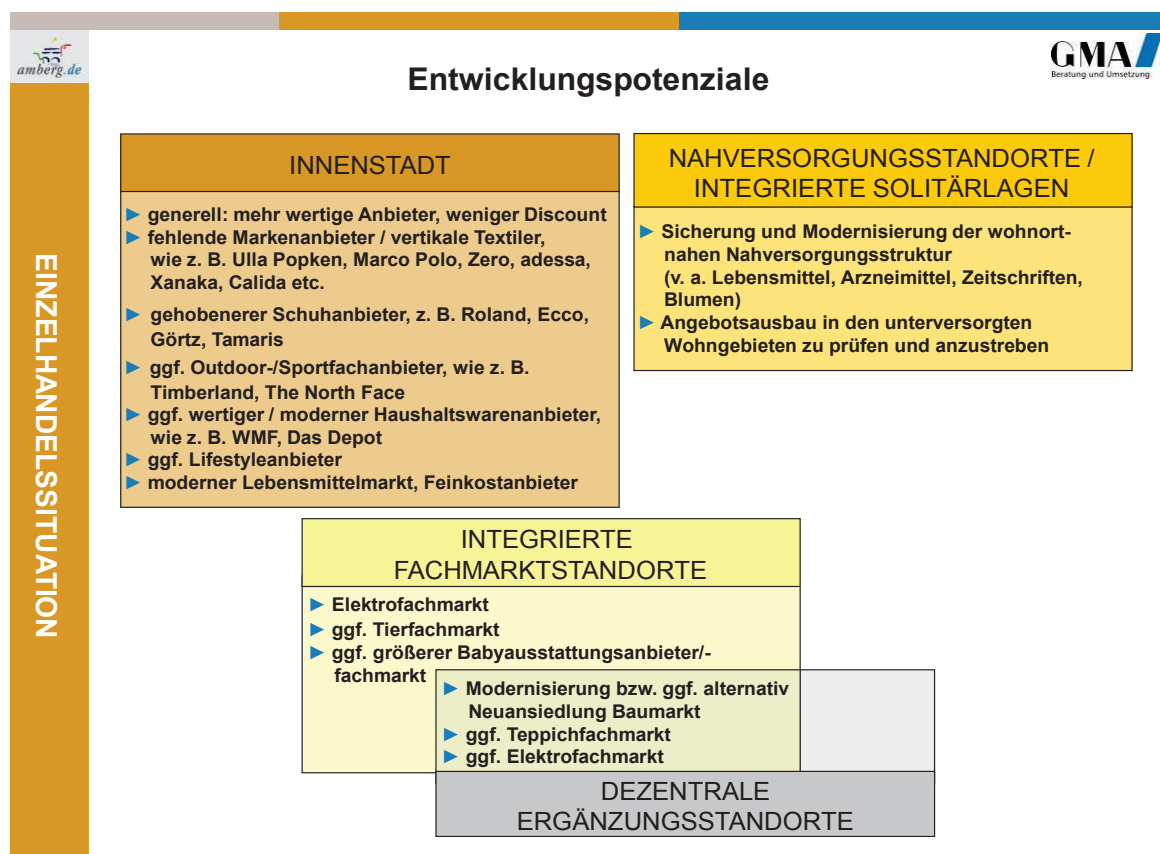
Zur standortbezogenen Einordnung des Gewerbegebietes Ost ist die beschlossene „Klassifizierung von Handelslagen im Einzelhandelskonzept“ heranzuziehen. Hierzu ist eindeutig festzustellen, dass das Gewerbegebiet Ost nach derzeitiger Beschlusslage als dezentraler Ergänzungsstandort unter städtebaulichen Gesichtspunkten als nicht integriert zu bewerten ist. Sortimentsbezogen heißt es bei diesem Standorttyp im Einzelhandelsentwicklungskonzept: *„Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind in den ausgewiesenen dezentralen Standortlagen zu vermeiden; der Schwerpunkt ist auf nicht zentrenrelevante Sortimente (u. a. Möbel, Bau- und Heimwerkerbereich) zu legen.“*

Die in der Sortimentsliste definierten sog. innenstadtrelevanten Sortimente mit Abwägungsspielraum (u. a. Tiernahrung, Fahrräder) sind an den dezentralen Standorten denkbar, wenn eine Ansiedlung an den hierfür festgelegten Einzelhandelslagen aus Flächen Gründen nicht umsetzbar ist.

Fasst man die standort- und sortimentsbezogenen Zielsetzungen des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Hinblick auf das Gewerbegebiet Ost zusammen, ergibt sich eine klare Aussage: Das Gewerbegebiet Ost ist als dezentraler Standort klassifiziert und soll handelsbezogen vorrangig für (großflächige) nicht zentrenrelevante Sortimente als Standort genutzt werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die im Jahr 2010/11 formulierten sinnvolle Angebotsergänzungen, Empfehlungen zur räumlichen Positionierung der erkannten Angebotslücken sowie generelle Ziele bzgl. einer möglichen Angebotsergänzung auf:

Abbildung 1: Ergänzungsoptionen im Amberger Einzelhandel



Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Amberg, 2011.

3. Exkurs: Landesentwicklungsprogramm

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sind die wichtigen Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Bayern festgelegt. Im Landesentwicklungsprogramm werden gerade auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen. Bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsprojekten spielt die Einordnung der Sortimente in innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente eine Rolle. Das Landesentwicklungsprogramm 2013 ordnet Tiernahrung und Leuchten nicht mehr den innenstadtrelevanten Waren zu. Auch Fahrräder mit Zubehör werden nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm inkl. Anlagen weist für das Oberzentrum Amberg einen einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich von rund 219.000 Einwohnern aus.¹

Das aktuelle LEP (2013) ermöglicht nun in allen Kommunen Bayerns, d.h. auch den Umlandkommunen des Oberzentrums Amberg, die Etablierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von Lebensmittelmärkten mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche.

¹ Vgl. Weiden = 210.000, Neumarkt = 196.000 Einwohner.

II. Aktuelle Struktur- sowie Angebots- und Nachfrageentwicklungen

1. Strukturcharakteristik Amberg

Wesentlicher Indikator für die Kaufkraftentwicklung ist die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung. Während die Einwohnerzahl der kreisfreien Stadt Amberg im Zeitraum 2000 – 2010 mit rund 43.760 relativ konstant war, hat sich gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2012 – ggf. beeinflusst vom aktuellen Zensus – eine Abnahme auf einen Wert von rund 41.500 ergeben. In der regionalisierten Bevölkerungsprognose wird dieser Wert auch als wesentlicher Orientierungsrahmen bis zum Jahr 2020 angegeben. Im regionalen Umfeld des Oberzentrums, d. h. in weiten Teilen des überörtlichen Einzugsgebietes – ist mit einer perspektivisch leicht abnehmenden Bevölkerung zu rechnen. In der Gesamtbetrachtung bestehen aus Handelssicht aber recht stabile Nachfragestrukturen für die Stadt Amberg.

Die Bevölkerungsentwicklung ist wesentlich von den standortbezogenen Rahmenbedingungen, v. a. der Vorhaltung von Arbeitsplätzen, abhängig. In diesem Zusammenhang sind die positiven Wirkungen der Hochschule anzuführen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich in den vergangenen Jahren in Amberg sehr positiv entwickelt. Seit dem Jahr 2000 ist eine durchgängig positive Entwicklung festzustellen. Im Ergebnis verfügt die Stadt heute über eine beachtliche Zahl von ca. 24.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Grundlage hierfür sind zum einen Verkehrsgunst und Lage, zum anderen recht vielfältige ökonomische Strukturen. Die dynamische Entwicklung inkl. der Nachfrage nach Gewerbeflächen wird durch die städtische Wirtschaftsförderung bestätigt.

2. Grundlegende Trends im Einzelhandel

Wie in kaum einem anderen Wirtschaftsbereich ist im Einzelhandel eine dynamische Strukturentwicklung zu beobachten. Diese Entwicklungen sind insbesondere Folge von gesellschaftlichen Trends, die sich auf der Angebots- und Nachfrageseite sichtbar niederschlagen.

Mit Bezug auf die zukünftige Handelsentwicklung im Oberzentrum Amberg lassen sich zusammenfassend nachfolgende **Perspektiven auf der Nachfrageseite** ableiten:

- Die soziodemografische Entwicklung in Stadt und Region, die sich u. a. in einer kleinteiligen Haushaltsstruktur und Tendenzen einer „älter werdenden Gesellschaft“ niederschlägt,
- die weitere Bedeutungszunahme des Onlinehandels, zukünftig insbesondere bei innenstadtrelevanten Leitsortimenten (Umsatzanteile von bis zu 20 – 25 % werden prognostiziert),
- die anhaltende Mobilität der Bevölkerung und ein individueller räumlicher Aktionsraum, der gerade auch bei älteren Bevölkerungsgruppen (Stichwort: hohe „Führerscheinquote“) zu beobachten ist,
- ein fortlaufender Wertewandel mit dem Trend zur Individualisierung und Erlebnisorientierung, der in einem schwer einschätzbaren Konsumentenverhalten resultiert (u. a. derzeit beobachtbar im Bereich Sport / Sporthandel),
- das spürbare Anspruchsniveau der Kunden bei abnehmender Akzeptanz von negativen Rahmenbedingungen (z. B. Erreichbarkeiten, Stellplatzverfügbarkeiten, Qualitäten), was sich nicht zuletzt auch in einer Konzentration von Handelsstrukturen niederschlägt (derzeit insbesondere zu Lasten der kleineren Kommunen).

Im gleichen Atemzug sind dementsprechend auch **Veränderungsstrukturen auf der Anbieterseite** festzuhalten:

- Das weiter anhaltende Flächenwachstum in einzelnen Sortimentsbereichen, z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren,
- das beobachtbare „Drängen“ von Betreibern und Projektentwicklern auf verkehrlich gut erreichbare Standortlagen,
- ein klares Zunehmen des sog. Cross-Selling, d. h. eine Kombination aus stationärem Einzelhandel und Onlineangeboten,
- der laufende Wandel bei Betriebsformen, derzeit u. a. beobachtbar in den Segmenten SB-Warenhaus und Kaufhaus,
- fehlende Investitionsbereitschaften in „schlechte“ Standortlagen.

Die skizzierten Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite lassen sich auch im regionalen Umfeld des Oberzentrums Amberg nachzeichnen. Sowohl in Weiden, Schwandorf als auch Neumarkt sind großflächige Einzelhandelsagglomerationen in zentraler Lage geplant bzw. bereits umgesetzt.

III. Das Gewerbegebiet Ost als Gewerbe- und Handelsstandort

Die Einordnung des Gewerbegebietes Ost als Handels- und Gewerbestandort erfolgt anhand nachstehender Kriterien:

- Lage und Standortfaktoren
- aktueller Bestand / Einzelhandelsbesatz
- Flächenpotenzial und Nachfragestrukturen.

1. Lage und Standortfaktoren

Das Gewerbegebiet Ost / Franzosenäcker liegt im Osten des Oberzentrums, in Richtung Schwandorf. Die wesentliche Anbindung an das lokale und überörtliche Straßennetz erfolgt einerseits über die B 85 (Regensburger Straße, Schwandorfer Straße), andererseits über die Leopoldstraße. Gemäß Definition im beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept ist der Standortbereich als nicht integrierte Lage zu werten. Das heißt z. B., dass Betriebe in diesen Standortlagen keine wesentliche Nahversorgungsbedeutung haben.

In verkehrlicher Hinsicht hat das Gewerbegebiet Ost insgesamt ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 14.700 Kfz-Fahrten (Summe von Zu- und Abfahrenden). In den vergangenen neun Jahren hat sich damit aus Sicht der gutachterlichen Stellungnahme von Professor Dr. Kurzak eine Zunahme um über 13 % ergeben.¹ In Detail hat sich eine deutliche Belastungszunahme der Straße „Am Bergsteig“ um 22 % ergeben, während die Anbindung des Gebietes „An den Franzosenäckern“ um rund 20 % zurückgegangen ist. Bei einer geplanten Intensivierung des Verkehrsaufkommens als Folge einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird mit einem Aufkommenszuwachs um rund 16 % auf dann ca. 16.100 Kfz-Fahrten / Tag gerechnet.

¹ Vgl. Stadt Amberg, Gewerbegebiet Ost, Anbindung an die Kreisstraße AS 27, Professor Dr. Harald Kurzak (September 2013); ergänzt durch EBB 8/2014.

Die Gegenüberstellung der wesentlichen Standortfaktoren lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Positive Standortfaktoren:

- + Grundsätzlich gute sozio-ökonomische Rahmendaten und Perspektiven für Amberg
- + gute Anbindung des Gewerbegebiets mit dem PKW an das östliche Umland der Stadt Amberg
- + grundsätzlich gut erreichbare Lage für die Bevölkerung in Amberg über die Regensburger Straße und Leopoldstraße
- + aus Betreibersicht vorhandene Synergiepotenziale durch einen umfassenden Besitz an nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten
- + Vorhandene Flächenpotenziale für die gewerbliche Entwicklung
- + ausreichendes Stellplatzangebot für die Kunden der Einzelhandelsbetriebe.

Als **Standortnachteile** sind anzuführen:

- unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine hohe Konzentration von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe)
- keine klare Standortprofilierung des Gesamtgebietes erkennbar
- leer stehendes Autohaus an markanter Stelle.

Zusammenfassend ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten festzuhalten, dass es sich bei dem Gewerbegebiet Ost um einen dezentralen, nicht integrierten Standort handelt. Aus betrieblicher Sicht – dies zeigt nicht zuletzt das Ansiedlungsprojekt von Media Markt – handelt es sich um einen verkehrlich gut erschlossenen Standort mit hohen Agglomerations- / Synergieeffekten. Für die weitere Entwicklung bzw. Unternehmensansiedlungen stehen noch beachtliche Flächenpotenziale im Gewerbegebiet zur Verfügung.

2. Wesentliche Handelsstrukturen

Im Gewerbegebiet Ost, d. h. im Wesentlichen im Bereich Am Bergsteig, An den Franzosenäckern, Auf den Hochäckern, befinden sich zahlreiche Handelsbetriebe. In der Gesamtbetrachtung lassen sich die Strukturen wie folgt zusammenfassen:

- Die Gesamtverkaufsfläche im Gewerbegebiet belief sich 2011 auf rund 17.500 m² und entsprach einem Anteil von ca. 11 – 12 % an der gesamten Verkaufsfläche des Oberzentrums Amberg.
- Betriebstypenbezogen befinden sich im Gewerbegebiet sowohl größere und kleinere Fachmärkte als auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Standortprägend ist das SB-Warenhaus Kaufland.
- Insgesamt entfallen auf das Gewerbegebiet 17 Einzelhandelsbetriebe, dieser Wert entspricht einem Anteil von rund 3 – 4 % an der Gesamtbetriebszahl im Oberzentrum Amberg (Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk).
- Sortimentsbezogen befinden sich im Gewerbegebiet sowohl nahversorgungsrelevante Betriebe (Stichwort: Lebensmittel) als auch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Schuhe, Bekleidung) sowie Betriebe mit typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Strukturell wird das Gesamtareal – neben dem SB-Warenhaus und dem neuen Elektrofachmarkt – insbesondere durch den Bekleidungssektor geprägt. In fünf mittelgroßen Betrieben wird ein recht breites Angebot, jedoch vorwiegend discountorientiert, angeboten.
- Wesentliche Änderungen haben sich seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2010 / 2011 durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes Media Markt sowie die Etablierung von Depot ergeben. Ein Getränkemarkt ist im Bau.

Aufgrund der Standortgunst und des vorhandenen Flächenpotenzials gibt es immer wieder Anfragen zu weiteren Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Ost. Anzusprechen sind insbesondere:

- Die zurückliegend diskutierte Ansiedlung eines großflächigen Möbelfachmarktes
- aktuelle Anfragen zur Ansiedlung eines discountorientierten Bau- und Heimwerkemarktes (ca. 3.000 m² Verkaufsfläche)

- Mögliche Erweiterungsvorhaben vorhandener Betriebe.

3. Wesentliche Gewerbestrukturen

In funktionaler Hinsicht ist das Gewerbegebiet Ost im Wesentlichen als Handelsstandort, vorwiegend für Fachmärkte, anzusehen. Die gewerblichen Strukturen beschränken sich auf das Unternehmen Autec Sondermaschinenbau, ein leerstehendes Autohaus, eine Waschanlage sowie zwei kleinere Bürogebäude.

4. Planerische Festlegungen

Die genehmigten Verkaufsflächendimensionen im Gewerbegebiet Ost lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Standortbereich Auf den Hochäckern:

- Lebensmitteldiscounter (ca. 1.030 m² VK)
- Drogeriemarkt (ca. 565 m² VK)
- genehmigter Getränkemarkt (ca. 970 m² Geschossfläche; entspricht in der Regel 750 – 800 m² VK)

Einkaufszentrum „Kaufland“:

- ca. 9.550 m² VK, davon ca. 2.260 m² Shopzone
- Elektrofachmarkt (ca. 2.680 m² VK)

Standortbereich „Am Bergsteig / Auf den Hochäckern“:

- Bekleidungsfachmarkt (ca. 800 m² VK)

Standortbereich B 85 / An den Franzosenäckern:

- Fachmarktzentrum (ca. 5.700 m² VK).

In der Summierung ergibt sich für das gesamte Gewerbegebiet eine genehmigte Verkaufsfläche in einer Größenordnung von rund 21.000 m². Im Detail wird deutlich, dass für

den größeren Standortbereich „Kaufland“ kaum eine weitere sortimentsspezifische Differenzierung bei den vorliegenden Genehmigungen vorhanden ist. Wesentliche Flächen sind gemäß §§ 34 und 35 BauGB einzuordnen.

5. Flächenpotenziale

Zur Beurteilung der zukünftigen strategischen Entwicklungsoptionen bilden verfügbare Flächenpotenziale eine wichtige Grundlage. Eine aktuelle Aufstellung des Stadtplanungsamtes der Stadt Amberg lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- zwei Baugrundstücke mit insgesamt ca. 7.370 m² im Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Claudiweg
- zwei Baugrundstücke Auf den Hochäckern mit einer Gesamtfläche von rund 11.000 m²
- ein nicht überbautes Baugrundstück Auf den Hochäckern mit rund 3.250 m²
- drei Baugrundstücke im Bereich An den Franzosenäckern mit insgesamt rund 35.000 m² sowie das leer stehende Autohaus (ca. 9.700 m²).

In der Gesamtsumme wird deutlich, dass im Gewerbegebiet Ost noch eine Reihe von Grundstücken mit freier Verfügbarkeit bzw. Ansiedlungspotenzialen bestehen.

V. Strategierahmen mit Umsetzungsempfehlungen

1. Einleitung

Aus funktionaler, städtebaulicher und Nutzersicht lässt sich das gesamte Gewerbegebiet Ost in drei räumliche Teilsegmente untergliedern. Als standörtliche Funktionsräume konnten herausgearbeitet werden (vgl. Karte 1):

- **Standortmodul A:** Gebiet zwischen Leopoldstraße, Claudiweg, Am Bergsteig, Auf den Hochäckern.
- **Standortmodul B:** Standortbereich zwischen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern, d. h. die beiden bestehenden Fachmarktstandorte inkl. des Stellplatzangebotes.
- **Standortmodul C:** Bereich zwischen An den Franzosenäcker und B 85, d. h. der Bereich mit dem Sondermaschinenbau und dem leerstehenden Autohaus.

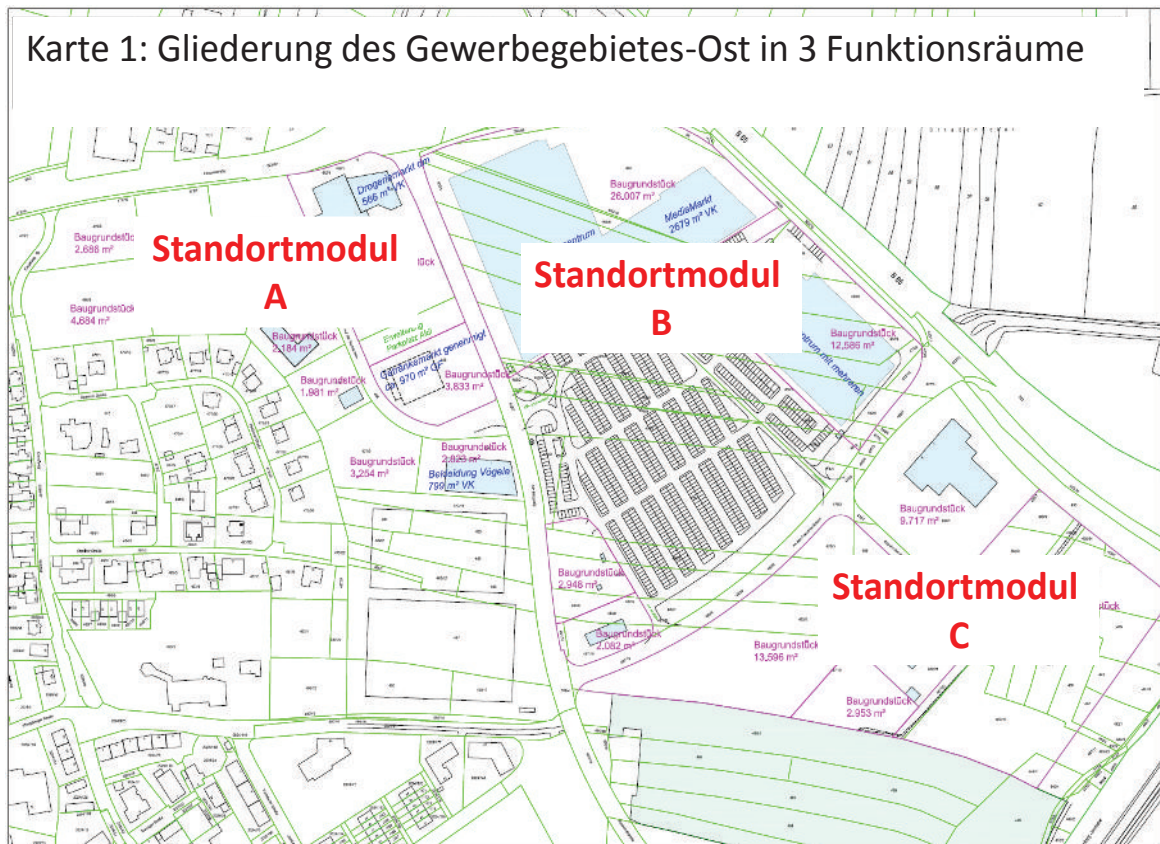
Sinnvollerweise sind für die drei genannten Standortmodule unterschiedliche Entwicklungsperspektiven und damit planerische Zielsetzungen zu verbinden.

2. Standortmodul A: Gewerbeflächen- und Handelsmix

Das Standortmodul A wird derzeit insbesondere durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter (Aldi), den bestehenden Drogeriemarkt (dm), den in Bau befindlichen Getränkemarkt und den bestehenden Bekleidungsfachmarkt geprägt. Mit der diskutierten Tedox-Ansiedlung besteht ein Ansiedlungswunsch für einen discountorientierten Baumarkt.

Neben den skizzierten Handelsnutzungen gibt es zwei kleinere gewerbliche Nutzungen in der „Stichstraße“ Auf den Hochäckern.

Die Hauptzufahrt in das GE-Ost erfolgt über den Kreisverkehr Leopoldstraße und „Am Bergsteig“. Der Knotenpunkt „. Am Bergsteig“ / „Auf den Hochäckern“ ist aus Kunden- und Nutzersicht schwierig und weiter zu verbessern.



Quelle: Kartengrundlage Stadtplanungsamt Amberg, 2014; GMA-Bearbeitung 2014

Fokusziel: Gemäß Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind weitere Genehmigungen für zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente abzulehnen. Die Baugrundstücke am Claudiweg mit insgesamt rund 7.500 m² Verkaufsfläche sind nicht für Einzelhandelsnutzungen sinnvoll (Stichwort: Verkehrserschließung) und sollten als Gewerbegebiet (z. B. Ansiedlung von ein bis zwei mittelständischen Betrieben) genutzt werden. Das bestehende Lückenbaugrundstück An den Hochäckern mit rund 3.200 m² Umfang sollte – als städtebaulicher Puffer zu Wohnbebauung – auch als Gewerbegebiet eingestuft werden. Die bestehenden Handelsnutzungen sind gemäß Genehmigung sowie den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Stichwort: nicht zentrenrelevante Sortimente) zu bewerten. Die beiden Baugrundstücke an der Straße „Auf den Hochäckern“ mit insgesamt rund 11.000 m² Grundfläche können als Sonderge-

biet Einzelhandel, nicht zentrenrelevante Sortimente, bewertet werden (die Anbindung müsste wohl über die vorhandene Stichstraße erfolgen).

3. Standortmodul B: Statusfokussierung Fachmarktzentren

Für die beiden von Fachmärkten geprägten Einzelhandelsgebäude liegen insgesamt die Genehmigungen für rund 18.000 m² Verkaufsfläche vor. Die Genehmigungen sind sortimentsbezogen nur wenig spezifiziert und beinhalten damit sowohl zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente.

Fokusziel: Konzeptionelles und planerische Ziel sollte sein, zusätzliche Handelsnutzungen in diesem Standortbereich, insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente, möglichst zu vermeiden. Eine weitere Verdichtung dieses großen Handelsstandortes wird als wenig sinnvoll erachtet, qualitative Entwicklungsperspektiven seitens der Eigentümer sind selbstverständlich stets zu begrüßen.

4. Standortmodul C: Gewerbebestandort

Der östliche Bereich des Gewerbegebietes Ost wird derzeit nur gewerblich geprägt. Markant ist der Leerstand direkt an der B 85; der bestehende mittelständische Betrieb „Sondermaschinenbau“ ist die größte gewerbliche Nutzung im gesamten Gewerbegebiet. Die verkehrliche Anbindung dieses Standortmoduls über die B 85 ist als gut zu bezeichnen; in diesem Standortmodul sind noch erhebliche Flächenpotenziale vorhanden.

Fokusziel: Aufgrund der in den letzten Jahren aufgezeigten dynamischen Entwicklung des Oberzentrums Amberg (Stichwort: Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) ist die Fokussierung auf Gewerbe (ohne Handel) eine denkbare und sinnvolle Perspektive. Zumal in Amberg ein Nachfragepotenzial für Gewerbeflächen aus dem Mittelstand besteht und das verfügbare Gewerbeflächenpotenzial in Amberg begrenzt ist.

Rund 35.500 m² stehen an freien Flächen im Modelbereich C zur Verfügung. Das Grundstück des leer stehenden Autohauses umfasst zusätzlich rund 9.700 m². Damit besteht

eine relativ große zusammenhängende Potenzialfläche für den Wirtschaftsstandort Amberg. Mögliche Erweiterungs-/Entwicklungsabsichten des ansässigen Sondermaschinenbaubetriebes sind in die Bewertung unbedingt einzubeziehen.

Im Sinne einer stärkeren Standortprofilierung wäre zu prüfen, in diesem Standortbereich insgesamt Einzelhandelsbetriebe, d. h. auch Betriebe unter der Großflächigkeit, auszuschließen. Die Fokussierung auf gewerbliche mittelständische Betriebe ergibt sich auch aus der getroffenen politischen Entscheidung, in diesem Standortbereich keinen großflächigen Möbelfachmarkt zuzulassen.

5. Gesamtperspektive

Mit der Untergliederung des Gewerbegebietes Amberg-Ost in drei Funktionalräume ergibt sich eine praktikable Möglichkeit, gewünschte Zukunftsentwicklungen zielgerichtet zu steuern. Bevor eine detaillierte Überplanung des Gesamtgebietes vorgenommen wird, sollte ein Konsens zu den strategischen Entwicklungslinien fixiert werden.

Zusammenfassend ergeben sich mit dem o. g. modularen Modell nachfolgende Perspektiven:

- (1) Die beiden bestehenden großen Fachmarktagglomerationen mit den Leitbetrieben Kaufland, Media Markt, AWG sollten flächenmäßig nicht weiterentwickelt werden. Auch eine handelsbezogene Entwicklung auf dem Parkplatz sollte unterbleiben.
- (2) Eine handelsbezogene Entwicklung ist auf Grundstücksbereiche der Straße „Auf den Hochäckern“ in einer Größenordnung von rund 11.000 m² zu fokussieren. Hierbei gilt es, im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes eine Festlegung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente zu treffen.
- (3) In der Summe ergeben sich in den Standortmodulen A und C somit für das Oberzentrum Amberg gewerbliche Entwicklungsflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben in einer Größenordnung von rund 56.000 – 57.000 m². Damit hat das Gewerbegebiet Ost – neben der Handelsnutzung – auch ein erhebliches Entwicklungspotenzial für die Schaffung von sozialversicherungspflichtigen

Arbeits- und Ausbildungsplätzen in mittelständischen Unternehmen über den Handelsbereich hinaus.

Abbildung: Gewerbliche Potenzialstandorte im Gewerbegebiet



Foto 1: Perspektivstandort GE



Foto 2: Potenzialstandort SO

Quelle: GMA, 2014

VI. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen

Im August 2014 ist die GMA München vom Planungsamt der Stadt Amberg mit der kurzfristigen Erarbeitung einer Stellungnahme zu den Entwicklungsperspektiven des Handels- und Gewerbebestandes Amberg-Ost II beauftragt worden. Die wesentlichen Ergebnisse und Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Ergebnisse

- Das Oberzentrum Amberg zählt zu den dynamischen Städten im Regierungsbezirk Oberpfalz mit intensiven Verflechtungen zur Metropolregion Nürnberg. Hervorzuheben sind insbesondere die positiven Effekte der Hochschule, die städtebaulichen Qualitäten sowie die hohe Zahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Aus der ökonomischen Dynamik lässt sich auch ein Bedarf nach Gewerbeflächen – gerade aus dem Mittelstand – ableiten. Vor dem Hintergrund der sozio-ökonomischen Stärken der Stadt Amberg sind die Nachfragestrukturen im Einzelhandel in den kommenden Jahren als stabil einzuordnen.
- Die Stadt Amberg hat im Jahr 2011 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die wesentlichsten Zielsetzungen lagen darin, einerseits die Innenstadt als zentralen Versorgungs- und Kommunikationsraum zu stärken, andererseits eine möglichst flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung anzustreben. Im Innenstadtbereich gibt es interessante Potenzialflächen zur Weiterentwicklung der Handelsstrukturen.
- Die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in Amberg werden maßgeblich von Fachmarktlagen geprägt, insbesondere im Osten und im Westen des Stadtgebietes. In den dezentralen Standortlagen finden sich auch zahlreiche Betriebe in zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Das Gewerbegebiet Amberg-Ost stellt im Gesamtkontext derzeit bereits einen sehr bedeutenden Versorgungsstandort, sowohl für die Bevölkerung der Stadt als auch das überörtliche Einzugsgebiet, dar. Das Gewerbegebiet

zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie hohe Agglomerationseffekte im Einzelhandel, v.a. im Fachmarktbereich, aus. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Standortbereich als dezentral, d. h. ohne wesentliche Nahversorgungsfunktion, einzustufen.

- Dezentrale Standortlagen, wie das Gewerbegebiet Ost, sollen gemäß Zielsetzungen und Inhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in erster Linie für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden. Hierzu zählen u. a. Möbel, Baumarktbereich, Gartencenterbereich. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten soll sich in erster Linie auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (= Innenstadt) fokussieren, die Etablierung von leistungsfähigen Nahversorgungseinrichtungen (z. B. Lebensmittel) soll möglichst wohnortnah, mit einem fußläufigen Einzugsbereich, erfolgen.
- Unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten sind für den Handelsbereich derzeit recht unpräzise Festlegungen für das gesamte Standortareal festzustellen.
- Das gesamte Gewerbegebiet Ost weist noch erhebliche Flächenpotenziale für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben auf. Insbesondere im Umfeld des leer stehenden Autohauses sowie Autec befinden sich erhebliche freie Gewerbeflächenpotenziale.

2. Empfehlungen

- 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 – möglichst vermieden werden.
- Die Ansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben, auch unter der Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 m² VK, ist im Gewerbegebiet-Ost möglichst zu vermeiden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, auch unter der Vermutungsgrenze von 800 m² VK, ist ebenfalls möglichst zu vermeiden. Das Prüfschema zum Einzel-

handelsentwicklungskonzept (vgl. S. 112) 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“ denkbar:
 - 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 (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 Fachmarkttagglomerationen, 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 nicht sinnvoll.
 - 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 „Claudistr.“ und „Auf den Hochäckern“ sollten gewerblich (ohne Einzelhandelsnutzung) genutzt werden. Wesentliche Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ALDI, DM und sind Vögele-Bekleidungsmarkt sind möglichst zu vermeiden.
- Unter städtebaulichen und Versorgungsgesichtspunkten ist es sinnvoll, die im Jahr 2011 beschlossene Amberger Sortimentsliste an die entsprechenden Regelungen des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern weitestgehend anzupassen. Dieses bedeutet konkret, dass 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.

Mit dieser Aktualisierung der Sortimentsliste würde die „Amberger Liste“ praktikabel nur noch aus drei Kategorien, nämlich zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten 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.

Abschließend ist festzuhalten, dass die bauplanungsrechtlichen Empfehlungen auf Aspekten des Einzelhandels und städtebaulichen Beurteilungen beruhen. Rechtliche Beratungen, insbesondere zu Details der Planfestsetzungen und möglichen Schadensersatzforderungen der Grundstückseigentümer, können und sollen in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme nicht durch die GMA geleistet werden.