

Durch evh_architekten gmbh
ausgewählter Auszug aus der
Auswirkungsanalyse
vom 15.06.2022



Auswirkungsanalyse zum Projekt Stadteingang Amberg- West

AUFTRAGGEBER:	MGR Grundstücksgesellschaft Amberg-West GmbH & Co. KG, Fürth
PROJEKTLEITUNG:	Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

München, den 15.06.2022

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung	4
2. Rechtsrahmen	7
2.1 Bayerische Landesplanung	7
2.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord	8
2.3 Einzelhandelsentwicklungskonzeption Amberg (2011)	9
3. Aktuelle Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel, inkl. Biosegment	11
II. Konzentrationsgebot – Raumordnerische Kernregelung	15
1. Makrostandort Amberg	15
2. Konzentrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort Stadteingang-West	18
2. Integrationsgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	21
3. Bewertung des Integrationsgebotes	21
IV. Kongruenzgebot – Zulässige Verkaufsfläche	22
1. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	22
2. Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet	24
3. Umsatzprognose	25
4. Kongruenzgebot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	26
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	26
V. Beeinträchtigungsverbot	28
1. Aktuelle Versorgungssituation	28
2. Beeinträchtigungsverbot – landes- und regionalplanerische Vorgaben	30
3. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
3.1 Methodik	30
3.2 Umsatzumverteilungseffekte	30
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	33
VI. Abschließende Bewertung und Empfehlungen	34

Die Stadt Amberg plant ihren Einzelhandel auf Grundlage ihres Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2011. Daher sind mögliche Wirkungen durch das Vorhaben ausgehend von den Regelungen des bestehenden Konzeptes insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich (Amberger Innenstadt) bzw. die Nahversorgungslagen in Ergänzung zu den landes- und regionalplanerischen Anforderungen zu untersuchen.

Hierzu die Ausführungen zu den Anforderungen der Stadt Amberg²:

„Da das Vorhaben in enger Abstimmung mit uns und der Politik entstanden ist sehen wir hier eine positive Entwicklung und somit über die eng gefassten Festsetzungen auch keine Konflikte mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept.“

Anbei noch der diesbezügliche Passus aus dem Einleitungsbeschluss:

d) Einzelhandelsaspekte

Die derzeitigen Bauabsichten beinhalten im sog. Sockelgeschoss hauptsächlich Flächen für Einzelhandels- und Nahversorgungsnutzung, in den darüber liegenden Normalgeschossen überwiegend Wohnen und Büronutzung, denkbar sind ggf. aber auch Gastronomie, Fitness und Gesundheitseinrichtungen sowie sonstige Dienstleistungsnutzungen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der GMA vom April 2011 ist der Spagat zwischen der Begrenzung der Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt einerseits und der Bedeutung von attraktiven Fachmarktstandorten für den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Funktion andererseits dargestellt.

Die Entwicklung auf dem Areal erfordert daher eine Untersuchung und Analyse im Rahmen des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bzw. eine diesbezügliche Ergänzung. Die Auswirkungen, gegebenenfalls die Ergänzungsfunktion und die Wechselwirkung für die Innenstadt und deren 1b Lagen bzw. sonstige zentrale Versorgungsbereiche sind genau zu definieren.“

Ergänzend liegt bereits eine landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 28.12.2020 vor. Diese führt wie folgt aus:

„Die Schaffung geordneter bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine innerörtliche Brachfläche und der beabsichtigte Nutzungsmix mit Einzelhandels-, Wohn- und vielfältigen Dienstleistungsnutzungen wird aus landesplanerischer Sicht begrüßt. Damit kann u. a. zur Verwirklichung des Ziels (Z) 1.2.1, der Grundsätze (G) 2.1.8 und 2.2.6 sowie der Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur (Abschnitt 3) des Landesentwicklungsprogramms (LEP Stand: 01.01.2020) beigetragen werden.“

*Da vorgesehen ist, dass der Bebauungsplan auch die Zuverlässigkeitsvoraussetzungen für Einzelhandelsvorhaben schafft, können unter Umständen auch die LEP-Festlegungen für Einzelhandelsgroßprojekte (s. LEP 5.3) relevant werden. Ob dies durch die beabsichtigte Planung der Fall ist, kann von landesplanerischer Seite erst beurteilt werden, wenn im Bebauungsplan entsprechende Angaben zu Sortimenten, maximal zulässigen Verkaufsflächen und bzw. oder zur maximal zulässigen Anzahl der Betriebe ergänzt werden. Solange keine dementsprechenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind, ist die **Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.***

²

Vgl. Mail vom 31.05.2022.

Aufgrund der Lage des Vorhabens ist mit einer Vereinbarkeit der Planung mit den LEP-Zielen 5.3.1 (Lage im Raum) und 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) auszugehen. Im Hinblick auf das LEP-Ziel 5.3.3, welches Vorgaben zu zulässigen Verkaufsflächen beinhaltet, sind entsprechende textliche Festsetzungen in Form von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die sicherstellen, dass die beabsichtigten Verkaufsflächen nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Abschöpfungsquoten (25 % der Kaufkraft im Bezugsraum für Nahversorgungsbedarf und sonstigen bzw. 15 % für Innenstadtbedarf) führen.“

Aus der nachfolgenden Übersicht werden die Untersuchungsschritte ersichtlich, die sich sowohl aus den Anforderungen der Regierung von Oberpfalz, aber auch aus den Inhalten des städtischen Schreibens vom 31.05.2022 bzw. aus dem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan ergeben:

- /// Skizzierung des Rechtsrahmens und Anforderungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011
- /// Darstellung aktueller Trends im vorhabenrelevanten Sortiment
- /// Beschreibung und Bewertung des Makrostandortes Amberg unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelentwicklungshandelskonzeptes der Stadt Amberg
- /// Beschreibung und Bewertung des Mikrostandortes „Stadteingang West“
- /// Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes
- /// Ermittlung des Bevölkerungspotenzials im abgegrenzten Einzugsgebiet und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für das Projekt
- /// Darstellung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Berechnung der zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzleistungen
- /// Bewertung städtebaulicher Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zur Erarbeitung der vorliegenden Analyse wurde Anfang Juni 2022 eine intensive Begehung und Erhebung des Standortes in Amberg und dem projektrelevanten Umfeld vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtsrahmen

2.1 Bayerische Landesplanung

Prüfungsmaßstab bei der raumordnerischen und landesplanerischen Beurteilung der vorliegenden (= Einzelhandelsgroßprojekt) sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2020 dargelegt sind. Dort wird unter anderem der Innenentwicklung große Bedeutung beigemessen:

/// Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP-Ziel 3.2)

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

III. Integrationsgebot

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zu zentralen Versorgungsbereichen, Lage zu den Wohngebieten oder verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seines städtebaulichen Integrationsgrades und seiner Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion zu beurteilen.

1. Mikrostandort Stadteingang-West

Tabelle 4: Standortrahmendaten Stadteingang-West

Standortkriterien	Merkmale Stadteingang-West
	<p>Lage im Stadtgebiet und Versorgungsfunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Lage im westlichen Kernstadtgebiet von Amberg unmittelbar an der B 85 im Westen der Kernstadt /// unmittelbare Entréelage sowohl Richtung Innenstadt als auch zum südlich angrenzenden Wohngebiet /// Aktuell werden im Nahbereich (ca. 1.000 m Umfeld) ca. 3.175 Einwohner erreicht; zzgl. der am Standort selbst vorgesehenen Wohneinheiten (125 WE à 1,25 Bewohner²²; knapp 160 zusätzliche Einwohner) werden fußläufig somit ca. 3.335 Einwohner versorgt. Damit übernimmt der Standort eine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion.
	<p>Aktuelle Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> /// Brachfläche eines ehemaligen Autohauses; z. T. befestigt, topographisch leicht ansteigend, ausgehend von der B 85
	<p>Standortumfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> /// südlich angrenzend an Wohngebiet und damit unmittelbar fußläufig Entfernung zu nennenswerten Wohnnutzung /// Richtung Westen unmittelbar angrenzend an Hockermühlstraße bzw. im weiteren Verlauf nennenswerte Grundversorgungsstandorte mit real, Aldi, E-Center, Rossmann /// Richtung Nord / Nordost Tankstelle zzgl. aktueller Norma-Standort inkl. Kik /// standortprägend auch i. S. einer Versorgungsfunktion ist die Nähe zur Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden. /// Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich < 200 m
	<p>Verkehrliche Erreichbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> /// sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes über die Nürnberger Straße (B 85) aus der Kernstadt bzw. aus dem westlichen Einzugsgebiet /// Kfz-Erreichbarkeit ausgehend vom südlichen Wohngebiet über die Kasteler Straße vorgesehen (bestehend) /// gute fußläufige und Fahrraderreichbarkeit /// Bushaltestelle „Kasteler Straße“ unmittelbar gegeben

Fortsetzung auf nächster Seite

²² Vgl. hierzu Angaben des Auftraggebers per E-Mail vom 01.06.2022.

Standortkriterien	Merkmale Stadteingang-West
<p>Zusammengefasste Standortfaktoren</p>	<ul style="list-style-type: none"> + hohe Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für das südliche Wohngebiet sowie die nun entstehenden Wohneinheiten + schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit auch aus anderen Wohngebieten, insbesondere aus dem südwestlichen Kernstadgebiet + Stadteingangssituation Richtung Innenstadt, deutliche Aufwertung des städtebaulichen Missstandes möglich (hochwertige Architektur mit hoher Nutzungsmischung) + sehr gut fußläufige Erreichbarkeit sowie Erreichbarkeit auch per Rad + bestehende ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle Kasteler Straße)

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022



Vorhabenstandort



Vorhabenstandort



Vorhabenstandort, Blick Richtung Innenstadt



Vorhabenstandort, angrenzender Auftakt Wohngebiet



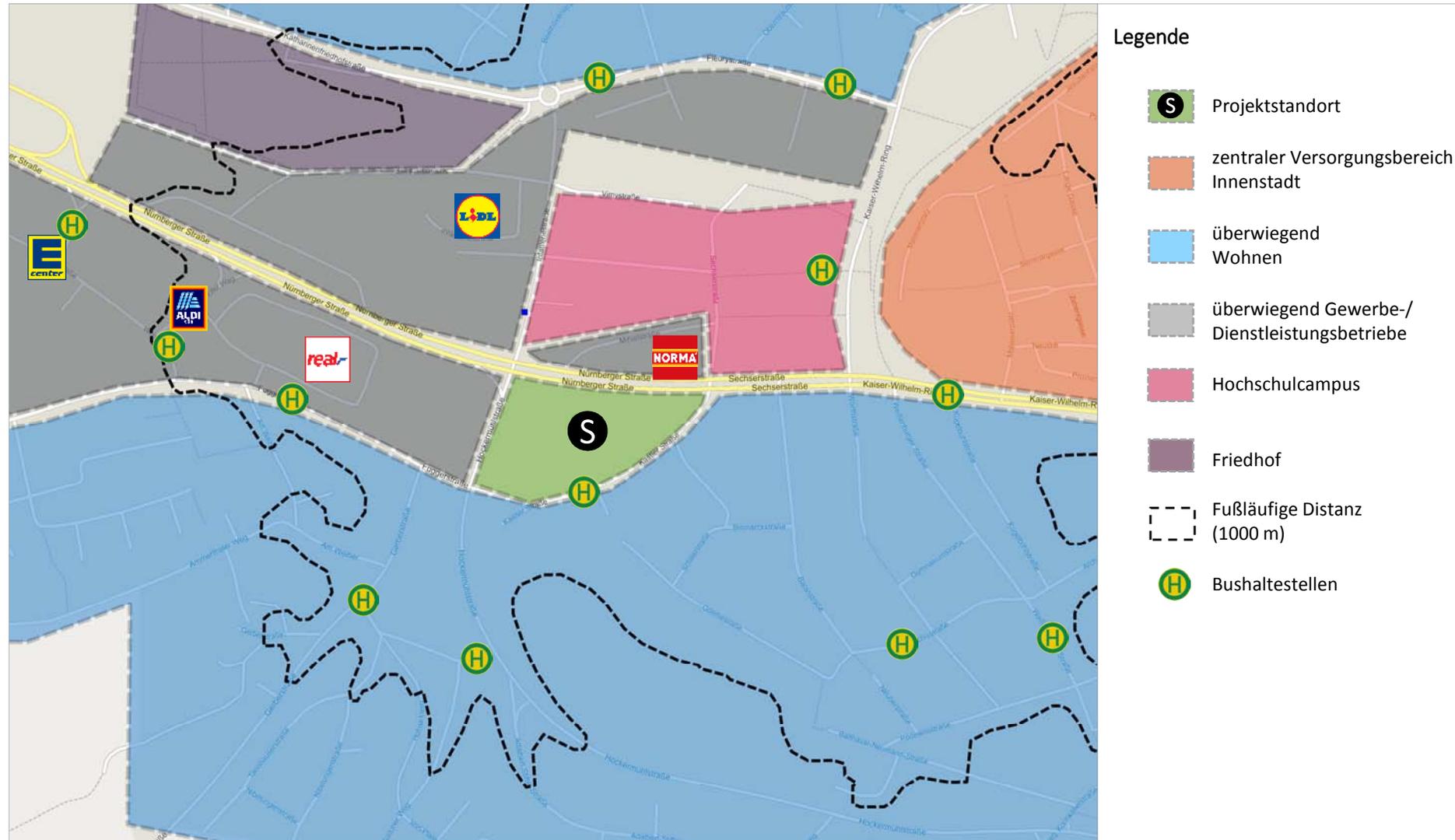
Vorhabenstandort



gegenüberliegende Areal Hochschule und Bestandsstandort Norma und KIK

Quelle: GMA-Aufnahmen 2022

Karte 3: Lage Mikrostandort Stadteingang-West und Umfeldnutzungen



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia
GMA-Bearbeitung 2022

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland sowie den dargestellten Umsatzumverteilungen ist das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt zu bewerten:

- /// Mit der geplanten Entwicklung einer modernen, gemischt genutzten Immobilie „Stadteingang-West“ werden im gesamten Einzugsgebiet Amberg sowie in den Gemeinden des Umlandes keine städtebaulich und/oder versorgungsstrukturell relevanten Auswirkungen gemäß Landes- und Regionalplanung, aber auch des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ausgelöst. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte sind rein wettbewerblicher Natur.
- /// Eine Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist in Folge der untersuchten Entwicklung deutlich auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot gemäß landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie im Sinne des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wird im vorliegenden Fall eingehalten.

VI. Abschließende Bewertung und Empfehlungen

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers „Stadteingang-West“, bestehend aus Wohnen (inkl. betreutes Wohnen), Hotel und Einzelhandel. /// Projektkonzeption: Einzelhandel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter Verlagerung und Erweiterung von 760 m² auf 1.200 m² VK ▪ Biomarkt mit 650 m² VK ▪ Lebensmittelhandwerk (Bäckerei / Metzgerei) mit 180 m² VK /// Gesamtverkaufsfläche: 2.030 m² VK, davon 1.270 m² VK „neu“
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse gemäß Regelung der bayerischen Landes- und Regionalplanung sowie Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzept 2011
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> /// Makrostandort: Amberg mit ca. 42.130 Einwohner /// Einzelhandelsstrukturen: Oberzentrum mit ausdifferenziertem Branchenmix und Angebotsvielfalt vorwiegend in städtebaulich integrierten Lagen sowie Streu- und Nebenlagen /// attraktive Innenstadt mit Strukturschwächen (Randlagen)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial (Klammerwert)	<ul style="list-style-type: none"> /// Zone I = Naheinzugsgebiet: 3.340 EW (8,5 Mio. €) /// Zone II = Kerneinzugsgebiet Amberg: 14.355 EW (36,7 Mio. €)
Umsatzerwartung (ca.-Werte)	<ul style="list-style-type: none"> /// Lebensmitteldiscounter: 4,6 Mio. € davon ca. 3,0 Mio.€ Bestand /// Biomarkt: 3,0 Mio. € /// Bäckerei / Metzgerei 1,2 Mio. € /// Gesamtumsatz: 8,8 Mio. €
Umsatzumverteilungseffekte Gesamtvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> /// Amberg < 5 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt Amberg < 3 % ▪ NVS „Norma / Lidl“ n. n. ▪ NVS Nürnberger Straße (Real, E-Center) 6 % ▪ sonstige städtebaulich integrierte Lagen 3 % ▪ nicht-integrierte Lagen 4 % /// außerhalb Amberg n. n.

n. n. nicht nachweisbar

Fortsetzung auf nächster Seite

Landes- und regionalplanerische Überprüfung	
Konzentrationsgebot	Das Vorhaben befindet sich im Oberzentrum Amberg. Das Konzentrationsgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.1 wird erfüllt.
Integrationsgebot	Der Planstandort befindet sich in integrierter Lage an ein Wohngebiet angrenzend. Gleichzeitig zeichnet er sich durch seine unmittelbare Anbindung an die B 85 auch als autoaffin aus und kann damit seine hochwertige Projektkonzeption voll ausspielen. Der Standort ist über alle Verkehrsträger hinweg (insbesondere auch zu Fuß per ÖPNV) sehr gut zu erreichen. Besonders vorteilhaft ist die Nähe zum südlichen angrenzenden Wohngebiet einerseits sowie zur Innenstadt und der Hochschule andererseits zu beurteilen. Die Anforderungen des LEP-Ziels 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) zur städtebaulichen Integration werden durch das Vorhaben vorbildlich eingehalten und erfüllt. Dies entspricht auch den Zielen des Amberger Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2011.
Kongruenzgebot	Das Vorhaben bleibt unterhalb der zulässigen maximalen Verkaufsflächen, die anhand des abschöpfbaren Kaufkraftpotenzials der Bevölkerung im jeweiligen Bezugsraum ermittelt wird. Das Vorhaben erfüllt das Kongruenzgebot gemäß LEP-Ziel 5.3.3.
Beeinträchtigungsverbot	Das Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP-Ziel 5.3.3 wird ebenfalls erfüllt und entspricht auch den Vorgaben und Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Amberg 2011.

Fazit und Empfehlungen

Die Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Nahversorgungsangebotes am Vorhabenstandort Stadteingang-West entspricht grundsätzlich den raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben der Bayerischen Landesplanung. Ebenfalls wird damit den Zielen und Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg entsprochen. Das Vorhaben zielt auf eine Weiterentwicklung der qualifizierten flächendeckenden Grundversorgung ab und sichert den ca. 3.340 Einwohnerstarken Wohnbereich (Endausbau) auch in der Nahversorgung. Das **Gesamtvorhaben** mit all seinen Bausteinen aus Wohnen, inkl. betreutes Wohnen und Hotel stellt einen attraktiven Entwicklungsimpuls für den seit Jahren stark vernachlässigten Stadteingang-West dar.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022