

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Eing. - 5. Okt. 2017
Regierung der Oberpfalz - 93039 Regensburg

Regierung
der Oberpfalz



Regierung der Oberpfalz - 93039 Regensburg

Stadt Amberg	
Eing.	- 5. Okt. 2017
Anlagen)	5/5.4 / MHT

Stadt Amberg - Stadtentwicklungsamt -
Steinhofgasse 2
92224 Amberg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.12-5-3-12

E-Mail
Michael.Kreissl@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Kreißl
Telefon / Telefax
(0941) 5680-1815/-91815

Regensburg
28.09.2017
Zimmer-Nr.
D 226

Stadt Amberg;

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" und 110. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung;

Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sehr geehrte Frau Tiefel,

zu den o.g. Bauleitplanverfahren nahm die Höhere Landesplanungsbehörde bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung (s. RS vom 04.12.2013, Az.: ROP-SG24-8314.12-5-3-3). Darin wurde gefordert, für die Bereiche, in denen Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von LEP 5.3.1 gem. den vorgesehenen textlichen Festsetzungen zulässig sind, sortimentsbezogene Verkaufsflächen-Obergrenzen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ergänzen. Für die Bereiche GE 1, SO 1 E, SO 2 und SO 3 sind jedoch weiterhin keine Verkaufsflächen-Obergrenzen festgesetzt.

Für die Berechnung der zulässigen Verkaufsflächen und die Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen sind die Festlegungen in LEP 5.3.3 einschl. Anlage 2 zur Begründung und „Ergänzendem Material“ maßgeblich. Demnach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der Bezugsraum ist für Nahversorgungsbedarf der Nahbereich (55.207 Einwohner), für Innenstadtbedarf der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich (218.775 Einwohner) und für den sonstigen Bedarf der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich. Da letzterer nicht vor-

liegt, wird für den sonstigen Bedarf von landesplanerischer Seite ebenfalls der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich als Bezugsraum zugrunde gelegt:

Demnach ergeben sich folgende sortimentsbezogenen Verkaufsflächen-Obergrenzen:

Sortiment	raumverträgliche VF in m ²
Nahversorgungsbedarf	
Lebensmittel (Discounter)	6.560
Lebensmittel (SB-Warenhaus (Food))	4.430
- Food	3.680
- Non-Food	2.140
Lebensmittel (Verbrauchermarkt)	5.620
- Food	4.670
- Non-Food	2.680
Lebensmittel (Supermarkt)	8.280
Getränke	2.200
Innenstadtbedarf	
Spielwaren	920
Baby- Kinderartikel	1.500
Sportartikel, Camping, Jagdzubehör	1.640
Bekleidung	19.060
Haus- und Heimtextilien	2.310
Schuhe	2.330
Elektromarkt	5.020
- weiße Ware	1.370
- braune Ware/Unterhaltungselektronik	2.420
- Fotohandel	580
- Bürotechnik	240
Drogeriemärkte, Parfümerien	4.060
Orthopädische und medizin. Produkte	200
Brillen und Zubehör	470
Haushaltswaren, Geschenkartikel	1.250
Lederwaren	330
Papier- und Schreibwaren	1.510
Uhren, Schmuck	250
Arzneimittel, Apotheken	1.180
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	1.150
Sonstiger Bedarf (nicht innenstadtrelevant)	
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, -pflegemittel	1.720
Küchenmöbel	6.720
Teppiche, Bodenbeläge, Brennstoffe	1.740
Kfz-Teile und Zubehör	2.110
Möbel (einschl. Leuchten)	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	16.800
- zentrenrelevantes Randsortiment	2.300
Baumarkt	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	11.240
- zentrenrelevantes Randsortiment	1.920
Gartenmarkt	
- nicht zentrenrelevantes Sortiment	4.110
- zentrenrelevantes Randsortiment	2.240

Die in der gelb markierten Spalte berechneten zulässigen Verkaufsflächen-Obergrenzen sind in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Dabei ist eine durch geeignete Regelung sicherzustellen, dass für die einzelnen Sortimente die zulässigen Verkaufsflächen-Obergrenzen gem. LEP-Ziel 5.3. im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Summe nicht überschritten werden und die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Der Planentwurf sieht im Hinblick auf die Verkaufsflächen-Obergrenzen einen (erweiterten) Bestandsschutz vor, um Entschädigungsansprüchen zu vermeiden. Dies ist aus landesplanerischer Sicht unproblematisch, wenn sich die daraus ergebende zulässige Nutzung im Rahmen der jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen-Obergrenzen bewegt. Nachdem das SB-Warenhaus als einzige Bestandsnutzung die landesplanerisch zulässige Verkaufsflächen-Obergrenze bereits im Bestand deutlich überschreitet, steht hier der erweiterte Bestandsschutz im Widerspruch zu dem einschlägigen Ziel der Landesplanung und ist dementsprechend zurückzunehmen und auf die im Genehmigungsbescheid vom 04.08.2008 festgelegte Verkaufsflächen-Obergrenze (6.881 m²) zu beschränken.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei den Sortimenten „Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware)“, „Campingartikel“ und „Baby- und Kinderartikel (großformatig)“ die Zuordnung der unter 2.10.2 aufgeführten Sortimentsliste der Stadt Amberg von der für die landesplanerische Bewertung relevanten Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (gem. Anlage 2 der Begründung zum LEP) abweicht. Diese Sortimente sind gem. der LEP-Zuordnung dem Innenstadtbedarf zuzurechnen. Alle geplanten Gebiete können jedoch im Hinblick auf ihre Lage aus städtebaulicher Sicht noch als städtebaulich integriert bewertet werden, so dass trotz der abweichenden Einteilung die landesplanerische Zulässigkeit gem. LEP 5.3.2 gewährleistet ist.

Für Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Michael Kreiß