

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0011/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	10.02.2026
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 "Gewerbegebiet Ost II" hier: Änderungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	15.04.2026	Bauausschuss
	27.04.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes zur 1. Bebauungsplanänderung Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 15.04.2026 wird

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

Die ALDI SÜD Filiale wurde auf dem Baugrundstück Am Bergsteig 2 im Jahr 2005 errichtet. Später erfolgte noch ein Anbau einer dm-drogerie markt Filiale im Rahmen eines gemeinsamen Immobilienobjektes (Am Bergsteig 2a).

Die Unternehmensgruppe ALDI SÜD beabsichtigt auf ihrem Standort im Gewerbegebiet Ost sowohl den Discounter von ALDI SÜD als auch den dm-drogerie markt zu erweitern. Daneben ist die Errichtung eines Back-Shops mit Drive-In auf dem gemeinsamen Parkplatz der beiden Filialen geplant.

Diese Vorhaben sollen dazu dienen, den Filialstandort im Gewerbegebiet Ost für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Demnach ist für die Unternehmensgruppe angesichts der stark veränderten Kundenbedürfnisse und -erwartungen, insbesondere im Kontext der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, von zentraler Bedeutung, ihr Filialkonzept kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu optimieren. Nur so kann eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit erhalten

bleiben und den steigenden Anforderungen an ein modernes Einkaufserlebnis gerecht werden.

Planungsrechtlicher Stand

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“. Auf der Grundlage des Bebauungsplans gibt es für die Erweiterung der ALDI SÜD Filiale bereits eine bestandskräftige Baugenehmigung. Die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen für die dm-drogerie markt Filiale und die Neuerrichtung des Back-Shops entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Befreiung von der Einhaltung der Festsetzungen ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist nicht erforderlich, da das Baugrundstück bereits als Sondergebiet (SO) dargestellt ist.

Planungskonzept

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung betrifft nur das Baugrundstück SO2 selbst mit einer Größe von ca. 1 ha, und zwar bzgl. Art der Nutzung (Aufnahme des Back-Shops), vergrößerter Verkaufsfläche des Drogeriemarktes und überbaubarer Flächen (Baugrenze) für die Gebäudeerweiterung und dem Back-Shop. In der Anlage 2 ist deshalb nur der Änderungsbereich (Baugrundstück) dargestellt. Bestehende Festsetzungen mit Bezug zum Baugrundstück sind zum Verständnis aufgeführt und die geänderten Festsetzungen rot hervorgehoben. Der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ ist auf der Homepage der Stadt Amberg einsehbar (<https://amberg.de/rathaus/aemter-referate/baureferat> → Bauleitplanung).

Die vorgesehene Planung ist im Lageplan des Architekturbüros omlor-weigert in der Anlage 4 dargestellt. Demnach werden die Gebäude der Discounter- und Drogeriemarktfilialen zum Parkplatz hin vergrößert. Bei ALDI SÜD wird die Verkaufsfläche von bislang 1033 m² auf künftig 1200 m² und der dm-drogerie markt von 561 m² auf 751 m² erweitert. Zulässig nach Bebauungsplan sind für ALDI SÜD diese 1200 m² und beim Drogeriemarkt nur 600 m². Die vorgesehenen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungskonzeptes (LEP). Sie sind auch konform mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, wonach bestehende Einzelhandelsbetriebe an allen Standorten Bestandsschutz inkl. einer moderaten Modernisierungs-/Erweiterungsoption genießen, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können.

In zentraler Lage soll auf dem Parkplatz die Errichtung eines Back-Shop mit einer Drive-In Kaufmöglichkeit erfolgen. Auf Grund der Planungen sind auf dem Parkplatz entsprechende Anpassungen erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung für den Stellplatzbedarf. Hier greift die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg aus dem Jahr 2025. Im Vorfeld erfolgte vom Architekturbüro eine Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf der Grundlage der vorgesehenen Planung gemäß Stellplatzsatzung. Danach sind zukünftig 65 Kfz-Stellplätze erforderlich und es sind laut Lageplan 115 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Daneben sind 22 Fahrradstellplätze notwendig, welche neu errichtet werden.

Durch die Umgestaltungen wird in die eingrünende Grünstruktur nicht eingegriffen. Die vorhandenen Grüninseln auf dem Parkplatz werden geringfügig verändert.

Der Vorhabenträger möchte noch dieses Jahr den Back-Shop realisieren; falls nicht möglich dann im Jahr 2027.

Fachbeiträge:

Erschließung

Die Ein- und Ausfahrten zum Baugrundstück SO2 von der Straße Am Bergsteig und Auf den Hochäckern werden nicht verändert. Die bestehende Verkehrssituation auf der Straße Am Bergsteig im Einfahrtsbereich des Baugrundstückes SO2 und am Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern mit Ein- und Ausfahrt zum Kaufland-Parkplatz ist bereits angespannt. Deshalb wurde von der Stabsstelle Mobilität und Verkehr eine Verkehrsuntersuchung gefordert. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der nördliche Kreisverkehr, der Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern und die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz des Baugrundstückes SO2 von der der Straße Am Bergsteig aus ausreichend leistungsfähig sind. Bei der Ein- und Ausfahrt kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der Qualitätsstufe, was weiterhin einen nahezu freien Verkehrsfluss bedeutet.

Eine kritische Bewertung der Verkehrssicherheit im bereits heutigen Zustand erfolgte für den kreuzenden Radweg bei der Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück SO2. Die 2,50 m breite Grünfläche stellt ein Sicherheitsrisiko dar, da ein durchschnittlicher Pkw dort nicht warten kann, ohne entweder den Radweg zu blockieren oder in die Fahrbahn zu ragen. Dies erzeugt eine Drucksituation für Autofahrer, die den vorrangberechtigten Radverkehr beim Abbiegen übersehen könnten. Die Unfallzahlen von 2016 bis 2024 zeigen allerdings keine erhöhte Unfallzahl. Eine bauliche Verbreiterung des Abstands auf die geforderten 4 bis 5 Meter zur Konfliktlösung ist aus Platzgründen nicht möglich.

Vom Gutachter wird deshalb empfohlen, das bestehende Defizit für die Radverkehrssicherheit an der Ein- und Ausfahrt durch eine optische Markierung (Roteinfärbung der Radwegefurt) zu kompensieren. Dadurch kann die Aufmerksamkeit erhöht und die Vorrangverhältnisse dem Autofahrer optisch verdeutlicht werden. Eine Roteinfärbung der Radwegefurt, wie sie bereits am Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern vorgenommen wurde, wird durch die Stadt Amberg erfolgen.

Immissionsschutz

Im Bebauungsplan ist für jedes Gewerbegrundstück ein maximales Lärmkontingent zugewiesen. Die Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz des im Südwesten liegenden Wohnbaugebietes und gewerblicher Büronutzung. Zum Nachweis der Einhaltung des Lärmkontingents ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ein Lärmschutzgutachten vom Vorhabenträger vorzulegen.

Weiteres Verfahren

Das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung der Nutzung handelt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung kann und wird abgesehen. Nach dem Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans schließt sich die Offenlage und abschließende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Verwaltungsaufwand der Bebauungsplanänderung erfolgt von ALDI SÜD eine Kostenübernahme. Grundlage der Ermittlung des Aufwandes ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021). Daneben werden die Kosten für die o. g. Roteinfärbung der Radwegefurt übernommen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahmen wurde in einem städtebaulichen Vertrag zwischen ALDI SÜD und der Stadt Amberg vertraglich festgelegt.

Das Verkehrsgutachten wurde von ALDI SÜD in Auftrag gegeben und bezahlt.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Sollte keine Bebauungsplanänderung erfolgen, wären die Erweiterung und Modernisierung der dm-drogerie markt Filiale und die Errichtung des Back-Shops wegen fehlendem Planungsrecht nicht verwirklichtbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ betrifft das Grundstück Am Bergsteig 2 und 2a mit den Filialen von ALDI SÜD und dm-drogerie markt auf dem Grundstück 459 der Gemarkung Gärmersdorf.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ i. d. Fassung vom 17.01.2018, rechtskräftig seit dem 01.02.2019;
2. Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ i.d.F. vom 15.04.2026;
3. Begründung zum Änderungsentwurf Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ i.d.F. vom 15.04.2026;
4. Entwurf des Architekturbüros omlor-weigert vom 11.02.2026 zur Ergänzungsbebauung Aldi- und

dm-Erweiterung sowie Neubau Bäcker