

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Erstelldatum: Aktenzeichen:	005/0110/2026 öffentlich 25.06.2026
1. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II,, hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	15.07.2026 27.07.2026	Bauausschuss 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 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4 wird

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

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.

Planungsrechtlicher Stand

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“. Die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsflächen für die dm-drogerie markt Filiale und die Neuerrichtung des Back-Shops entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Planungskonzept

Es 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. In zentraler Lage soll auf dem Parkplatz die Errichtung eines

Back-Shop mit einer Drive-In Kaufmöglichkeit erfolgen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung für den Stellplatzbedarf. Hier greift die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Entsprechend der Ermittlung des Planungsbüros sind ausreichend Stellplätze für KFZ und Fahrräder vorgesehen.

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

Fachbeitrag Verkehr

Eine kritische Bewertung der Verkehrssicherheit im bereits heutigen Zustand erfolgte für den kreuzenden Radweg bei der Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück SO2. Von einem erstellten Verkehrsgutachten 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.

Abwägung

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten fünf Stellungnahmen und Anmerkungen. Nach Durchführung der abschließenden Beteiligungen kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplanentwurf so beschlossen werden kann.

Weiteres Verfahren

Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt.

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).

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen: ---

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 Gärnersdorf.

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. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange