



Bebauungsplan Amberg 113
„Gewerbegebiet Ost II“
1. Änderung

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom
15.04.2026

Bearbeiter: Angela Tiefel

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	2
5.	Ausgangssituation	2
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	2
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	4
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	6
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung	7
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	8
8.	Begründung der Festsetzungen.....	10
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
8.2.	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	12
8.3.	Stellplätze, Anzahl der Stellplätze	13
8.4.	Verkehrsflächen	14
8.5.	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
8.6.	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen.....	15
8.7.	Dächer und PV-Anlagen.....	15
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	16
9.1.	Verkehrsanlagen	16
9.2.	Städtischer Finanzhaushalt, städtebaulicher Vertrag,	16

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BMZ	Baumassenzahl
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München (GMA)
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
VK	Verkaufsfläche

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Gewerbegebiet Ost wurde der Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ aufgestellt und ist am 01.02.2019 rechtskräftig geworden. Er hat einen Geltungsbereich von ca. 23 ha und regelt für die ansässigen, überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe die zulässige Nutzung.

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). Im Jahr 2024 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Back-Shops mit Drive-In auf dem gemeinsamen Parkplatz der beiden Filialen gestellt (BVV 581-2024-3).

Daneben erfolgte die Anfrage zur Erweiterung der Verkaufsflächen (VK) für die dm-drogerie markt Filiale. Für die Erweiterung der ALDI SÜD Filiale gibt es bereits eine bestandskräftige Baugenehmigung. Die Erweiterung der dm-drogerie markt Filiale und die Neuerrichtung des Back-Shops ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig, da sie den Festsetzungen widersprechen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die oben genannten Vorhaben dienen der Unternehmensgruppe ALDI SÜD den Filialstandort im Gewerbegebiet Ost für die Zukunft zu sichern und weiterzuentwickeln. Nachfolgende Ausführung der Unternehmensgruppe spiegelt diese Zielsetzung wider:

„Unsere Filiale in Amberg, Am Bergsteig, besteht seit dem Jahr 2005. Angesichts der stark veränderten Kundenbedürfnisse und -erwartungen, insbesondere im Kontext der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels, ist es für uns von zentraler Bedeutung, unser Filialkonzept kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu optimieren. Nur so können wir langfristig wettbewerbsfähig bleiben und den steigenden Anforderungen an ein modernes Einkaufserlebnis gerecht werden.“

Vor diesem Hintergrund haben wir einen Bauantrag zur Erweiterung unserer Verkaufsfläche von bislang 1033 m² auf künftig 1200 m² gestellt. Darüber hinaus ist auf unserem Gelände seit 2011 ein dm-drogerie markt Filiale-Drogeriemarkt ansässig, der unseren Kunden einen großen Mehrwert bietet. Auch dm-drogerie markt Filiale sieht sich mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert: Die derzeitige Verkaufsfläche von 561 m² ist zu klein, weshalb wir gemeinsam mit unserem Mieter die Verkaufsfläche um ca. 200 m² erweitern möchten.

Ein weiterer strategischer Baustein unserer Modernisierung ist die geplante Einrichtung eines Backcafés vor Ort. Dieses Angebot soll das Einkaufserlebnis bereichern und zusätzlichen Komfort für unsere Kunden schaffen.

Mit diesen Maßnahmen verfolgen wir das Ziel, unsere Bestandsmärkte nachhaltig zu modernisieren und zukunftsfähig aufzustellen. So sichern wir nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit unseres stationären Handels, sondern schaffen ein Umfeld, das den sich wandelnden Bedürfnissen der Kundschaft optimal entspricht.“

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf das Baugrundstück FlNr. 459 der Gemarkung Gärnersdorf und liegt an der Straße Am Bergsteig mit den Hausnummern 2 und 2a. Das Grundstück hat eine Fläche von 10.160 m². Die Bauparzelle ist in Gänze Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“. Das bestehende Gewerbegebiet liegt am süd-östlichen Stadtausgang an der B 85 und südlich der Leopoldstraße (Mittlerer Ring).

4. Planverfahren

Für die Änderung des Bebauungsplans scheidet ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Vorhaben verändern die Art und das Maß der Nutzung und die überbaubare Fläche. Die Sondergebietsnutzung wird um die Errichtung eines Back-Shops mit Drive-In ergänzt, die zulässige Verkaufsfläche des dm-drogerie marktes wird vergrößert mit Erweiterung der überbaubaren Fläche und ein „Baufensters“ für den Back-Shop auf dem Parkplatz wird hinzugefügt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da eine Nachverdichtung der vorhandenen Nutzung erreicht werden soll. Vorgesehen ist ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da die Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Aufgrund der überschaubaren städtebaulichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen öffentlicher Belange verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Planungsbereich des Baugrundstückes wurde nicht als zielführend betrachtet. Zum einen würde im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ ein weiterer kleinflächiger Bebauungsplan entstehen, was der Übersichtlichkeit des Planungsrecht im Gewerbegebiet entgegensteht. Daneben hat sich in der vergangenen Praxis gezeigt, dass vorhabenbezogene Bebauungspläne oft mit einem merklichen Abstimmungsaufwand für die Verwaltung verbunden sind.

5. Ausgangssituation

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Themen werden im LEP behandelt:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Berücksichtigung:

Es entstehen keine neuen Einzelhandelsgroßprojekte. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde im Vorfeld mitgeteilt, dass die angestrebte Erweiterung der Einzelhandelsnutzung, welche im 6 Kapitel beschrieben ist, mit den spezifischen landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung gem. LEP 5.3 grundsätzlich vereinbar ist. Weitere landesplanerische Belange sind von der beabsichtigten Planung nicht betroffen. Insbesondere sind hier zu nennen die Ziele und Grundsätze zum Flächensparen (LEP 3.1), zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2) und zur Vermeidung von Zersiedelung und dem Anbindegebot (LEP 3.3)

Regionalplan Oberpfalz Nord

Auf Grund der angestrebten Bebauungsplanänderung werden in Anlehnung der o.g. Aussagen zur Landesplanung die Ziele zur Regionalplanung eingehalten.

5.1.2. Flächennutzungs und Landschaftsplan der Stadt Amberg

Der Flächennutzung stellt das Baugrundstück als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, die Straßen Am Bergsteig als Hauptstraßenverkehrsfläche und Auf den Hochäckern als Nebenverkehrsfläche dar. Beidseits der Straße Am Bergsteig ist das Anpflanzen von Bäumen dargestellt. Zum verfahrensgegenständigen Baugrundstück hin wurde die Baumreihe damals angepflanzt.

In die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird nicht eingegriffen.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan

Das Baugrundstück FlSt. 459 der Filialen von ALDI SÜD und des dm-drogerie marktes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ in der Fassung vom 17.01.2028, rechtskräftig seit dem 01.02.2019. Er hat einen Geltungsbereich von ca. 23 ha.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ mit Darstellung des SO2 auf FlSt. 459

Auf die bestehenden Festsetzungen, die für die das Baugrundstück SO2 von Bedeutung sind, wird in Kapitel 8 – Begründung der Festsetzungen- eingegangen.

Stellplatzsatzung

Die Stadt Amberg hat auf der Grundlage des Art. 81 (örtliche Bauvorschriften) eine Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie die Ablösung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen bzw. Fahrradabstellplätzen in der Stadt Amberg (Stellplatzsatzung – Kfz-Fa-StpIS) erlassen. Diese ist am 09.10. 2025 in Kraft getreten.

Baumschutzverordnung

Es gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung). Diese wurde bekannt gemacht am 21.12.2002 und am 06.06.2025 geändert.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Das Baugebiet Gewerbegebiet Ost ist geprägt durch einen ausgeprägten großflächigem Einzelhandel mit Einkaufszentrum, Fachmärkten, dem ALDI SÜD Discounter, dem dm-drogerie markt und einem Getränkemarkt, welche sich entlang der Hauptverkehrsstraßen Am Bergsteig, An den Franzosenäckern und Auf den Hochäckern konzentrieren. Daneben sind gewerbegebietstypischen Nutzungen vorhanden.



Das Baugebiet ist gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Norden über einen Kreisverkehr von der Leopoldstraße her, dem mittleren Verkehrsring der Stadt Amberg, im Osten erfolgt die Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr der B 85 durch eine beampelte Kreuzung. Die Hauptachse der inneren Erschließung verläuft ausgehend von der Leopoldstraße mittels Kreisverkehr über die Straße Am Bergsteig in die Straße An den Franzosenäckern und mündet in die B 85.

An der Zufahrt zum Baugrundstück SO2 von der Straße Am Bergsteig kreuzt ein gemeinsamer Geh- und Zweirichtungsradweg, welcher vom Kreisverkehr Leopoldstraße in das Bergsteigviertel führt.

Das Baugrundstück SO2 ist entlang den Grundstücksgrenzen mehr oder minder eingegrünt. Insbesondere nach Norden zur Leopoldstraße wurde eine raumwirksame Eingrünung mit Bäumen und Sträu-

chern erzeugt, welche von der Straße gut wahrgenommen werden kann. Auf der Parkplatzfläche sind die parkplatztypischen Grüninseln mit Bäumen anzutreffen.

Entlang des 2,5 m breiten Grünstreifens zwischen der Straße Am Bergsteig und dem gemeinsamen Geh- und Radweg wurde vor Jahren eine Baumreihe gepflanzt.

5.2.4. Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück SO2 ist im Eigentum der ALDI SÜD Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

Für die Stadt Amberg wurde eine „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ erarbeitet (Stand: April 2011). Für dieses EEK erfolgte am 25.07.2011 ein Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des EEK als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Beschluss-Vorlagennummer: 005/0059/2011). Das EEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und in die Abwägung öffentlicher und privater Belange einzustellen

Das Gewerbegebiet Ost ist als dezentraler Ergänzungsstandort ausgewiesen (S. 87 des EEG) und für die begrenzte Erweiterung der bestehenden ALDI SÜD und dm-drogerie markt Filialen kann folgende Grundaussage aufgeführt werden:

Bestandsschutz vorhandener Einzelhandelsnutzung:

„Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen jedoch an allen Standorten Bestandsschutz inkl. einer moderaten Modernisierungs-/Erweiterungsoption, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können.“ (S. 103 des EEG)

Aufgrund der Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet Ost und um ein optimales Nutzungskonzept des Gebietes zu erzielen, wurde im November 2014 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ eine gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Baugebietes erstellt. Danach lässt sich aus funktionaler, städtebaulicher und Nutzersicht das Gewerbegebiet Ost in drei Bereiche untergliedern (Standortmodul A, B und C). Die Empfehlungen für die Standortmodule A und B wurden vom Stadtrat am 26.01.2015 (Beschluss-Vorlagennummer: 005/0003/2015) beschlossen.

Die gutachterliche Stellungnahme ist eine beschlossene Ergänzung des EEK und damit ebenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die relevanten Aussagen und Empfehlungen des Gutachtens zu den Standortentwicklungsperspektiven des Standortmoduls A werden nachfolgend dargestellt (S. 20, 21 des EEK):

Standortmodul A (Gebiet zwischen Leopoldstraße, Claudiweg, der Straßen Am Bergsteig und Auf den Hochäckern):

„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 „Claudiweg.“ und „Auf den

Hochäckern“ sollten gewerblich (ohne Einzelhandelsnutzung) genutzt werden, da die Verkehrsanbindung nicht so günstig ist. Wesentliche Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ALDI, DM und Vögele-Bekleidungsmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten sind möglichst zu vermeiden.“

5.3.2. Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung durch EBB Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (Projekt-Nr. 091001 vom 28.01.2025/09.02.2026). Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sollte der durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Verkehr ermittelt und die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz untersucht werden.

Die Stadt Amberg (Stabsstelle Mobilität und Verkehr) hat mit Schreiben vom 02. Februar 2026 noch ergänzende Untersuchungen bezüglich der inneren Erschließung des Firmengeländes der Fa. ALDI SÜD gefordert. Das Gutachten wurde deshalb am 09.02.2026 durch weitere Aussagen ergänzt.

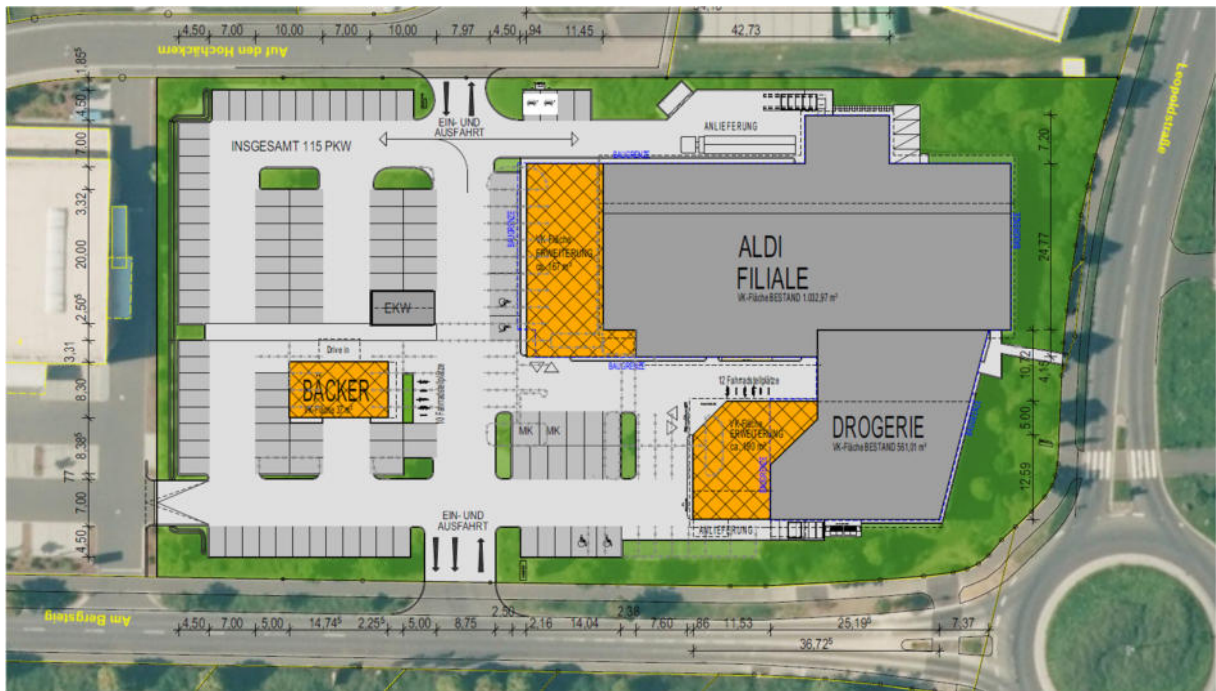
5.3.3. Radverkehrskonzept

Das Radverkehrskonzept der Stadt Amberg stellt das Radwegenetz im Planungsbereich dar (grüne Linien). Der Zweirichtungsradweg an der Ein- und Ausfahrt des mit rotem Kreis markierten Baugrundstücks SO2 verbindet die angrenzenden Wohnbaugebiete des Bergsteigviertels mit dem Einzelhandelsgeschäften im Gewerbegebiet mit Weiterführung in die zentraleren Stadtlagen.



6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

Wie oben erwähnt dient die Bebauungsplanänderung der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Vorhaben der Unternehmensgruppe ALDI SÜD auf dem Baugrundstück SO2. Der nachfolgende Lageplan des Architektur- und Generalplanerbüros omlor-weigert, Regensburg, vom 11.02.2026 zeigt die vorgesehen Planungen.



An das Verkaufsgebäude von ALDI SÜD und dm-drogerie markt erfolgen Erweiterungen nach Süden im Bereich des bestehenden gemeinsamen Parkplatzes. Die VK sollen bei ALDI SÜD um 167 m² von 1033 m² auf künftig 1200 m² und bei dm-drogerie markt um 190 m² von 561 m² auf 751 m² erweitert werden. Die Zugänge werden entsprechend nach Süden verlagert. In die Warenanlieferung bleibt bestehen.

In zentraler Lage der Parkplatzfläche wird eine Bäckerfiliale mit einer VK von ca. 37 m² und einem Drive In-Verkauf etabliert. Der Parkplatz wird durch die baulichen Veränderungen entsprechend angepasst. Neu ist die Anlage von 22 Fahrradstellplätzen, zehn in der Nähe des Eingangs zum ALDI SÜD und zwölf beim dm-drogerie markt.

In die baugrundstückseingrünenden Grünstrukturen wird nicht eingegriffen.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten öffentlichen Belange sind Aufgaben und Grundsätze bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Sie dienen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund des geringen Änderungsstatbestands sind nur einige Belange betroffen und werden nachfolgend erläutert.

Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und das von der Gemeinde beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

In den Kapiteln 5.1.1 -Landes- und Regionalplanung- wurde auf die Ziele des LEP bzgl. Einzelhandels-großprojekte eingegangen (Nr. 5.3). Die Zielvorgaben dienen u. a. der Erhaltung von zentralen, städtebaulich integrierten Versorgungsbereichen im Stadtgebiet. Ergänzend dazu hat die Stadt Amberg ein EEG zum Schutz und zur Entwicklung dieser Standorte verabschiedet (5.3.1. - Einzelhandelsentwicklungskonzept). Das Gewerbegebiet Ost hat entsprechend dem EEK die Funktion eines dezentralen Ergänzungsstandorts.

Da keine neuen Einzelhandelsgroßprojekte entstehen, sind die angestrebten Erweiterung und Ergänzungen mit den landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung des LEP vereinbar. Auch das EEK lässt moderate Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben im Sinne eines Bestandsschutzes vorhandener Einzelhandelsnutzung im dezentralen Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost zu. Dieser Sachverhalt trifft auf die geplanten Vorhaben zu.

Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Der dezentralen Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost soll aufgrund der Bedeutung für die Versorgung für der Stadt und des Umlandes mit Waren des täglichen Bedarfs in seine Funktionalität langfristig erhalten werden. Dies impliziert einen großflächigen Einzelhandel, welcher stark veränderten Kundenbedürfnisse und -erwartungen gerecht wird. Ziel ist es, den bestehenden Einzelhandelsgeschäften einen Raum für entsprechende Modernisierungen zu ermöglichen. Die angestrebten Erweiterungen und Ergänzungen, welche Inhalt der Bebauungsplanänderung sind, dienen diesem Ziel.

Umweltbezogene Auswirkungen

Negative Auswirkungen für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt werden auf Grund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und Versiegelung nicht auftreten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Es wäre auch auf Grund der Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erhalten, ist im Bebauungsplan für jedes Gewerbegrundstück ein maximales Lärmkontingent zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 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.

Die Nutzung erneuerbarer Energien

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu Pflicht auf Nutzung von Solarenergie getroffen. Da es sich um einem Bestandsbebauungsplan handelt, wird gemäß dem Grundsatz der Rechtssicherheit -als zentrales Element des Rechtsstaatsprinzips- keine nachträgliche Festschreibung einer planungsrechtlichen Verpflichtung Anbringung von PV-Modulen vorgenommen.

Motorisierter und nicht motorisierter Verkehr

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. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass durch den zusätzlich entstehenden Verkehr 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 weiterhin ausreichend leistungsfähig sind. Bei der Ein- und Ausfahrt um Baugrundstückes SO2 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.

Im Gutachten wurden auch zwei Einbahnregelungen mit Zufahrt zum Parkplatz und Ausfahrt in die Straße Auf den Hochäckern und umgekehrt untersucht. Diese Varianten würden keine grundlegende Verbesserung der Verkehrssicherheit der Radfahrer bewirken, da die Ursache (zu geringe Aufstellfläche auf Grund des 2,5 m breiten Grünstreifens) beibehalten wird. Zudem wäre eine Verschiebung der Problematik durch die Umlenkung der Verkehrsbewegungen auf den Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern mit Ein- und Ausfahrt zum Kaufland-Parkplatz die Folge.

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

8. Begründung der Festsetzungen

So wie in Kapitel 7 -Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung- wird hier nur auf die Festsetzungen durch Planzeichen und Text eingegangen, welchen für die Bebauungsplanänderung und für das bestehende Planungsrecht für das Baugrundstück SO2 von Bedeutung sind. Die geänderten Festsetzungen sind hervorgehoben (fett, kursiv, unterstrichen). Die Begründungen der Festsetzungen wurden zum einen vom rechtskräftigen Bebauungsplan nochmals dargelegt und zum anderen beziehen sie sich auf die Bebauungsplanänderung und das beabsichtigte Vorhaben.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

- Nr. 2.8: Art der Nutzung ist das Sondergebiet SO2 mit folgenden Inhalt:
Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.
Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes eines Drogeriemarktes **und eines freistehenden Back-Shops mit Drive-In**.
Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal **751 m²** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei Nahrungs- und Genussmittel nur Nebensortimente sein dürfen. Einzelhandelsbe-

triebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ohne Beschränkung der Verkaufsfläche zulässig.

Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind anstatt der 751 m² für die dm-drogerie markt Filiale nur 600 m² zulässig.

Im Kapitel 2 -Ziel und Zwecke der Planung- wurden vom Vorhabenträger die Erfordernisse der Verkaufsflächenenerweiterungen und die Ansiedlung eines Back-Shops mit der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Standorts begründet. Aus Sicht der Stadt Amberg ist es erstrebenswert, den dezentralen Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost aufgrund der Bedeutung für die Versorgung für der Stadt und des Umlandes mit Waren des täglichen Bedarfs in seine Funktionalität langfristig zu erhalten. Dies impliziert einen großflächigen Einzelhandel, welcher stark veränderten Kundenbedürfnisse und -erwartungen gerecht wird. Ziel ist es, den bestehenden Einzelhandelsgeschäften einen Raum für entsprechende Modernisierungen zu ermöglichen. Ein Trading Down Effekt ist zu vermeiden.

Die vorgesehen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Einzelhandelszielen des LEP. Sie sind auch konform mit den Aussagen des EEK, 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. Dementsprechend wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost II“ für die ALDI SÜD Filiale ein Erweiterung der VK von 1.033 m² auf 1200 m² festgesetzt auf Grund damaliger Modernisierungswünsche.

Festsetzung

Nr. 2.11: Maximal ist eine GRZ von 0,8 zulässig.

Begründung

Die Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet und wird nicht verändert. Sie übernimmt die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Im Vorfeld erfolgte vom Architektur- und Generalplanerbüros om-lor-weigert eine Ermittlung der GRZ auf der Grundlage der Neuplanung. Sie beträgt 0,78 und hält die Orientierungswerte ein.

Festsetzung

Nr. 2.12: Maximal ist eine BMZ von 6,0 zulässig.

Begründung

Die Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet und wird nicht verändert. Die Baummassenzahl wird angesichts der Bebauung des Baugrundstücks SO2 unterschritten.

Festsetzung

Nr. 2.13: Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m.

Begründung

Die Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet und wird nicht verändert. Damalige Begründung war, dass diese Gebäudehöhen den Nutzern ausreichend Freiräume bieten. Die Gebäudeanbauten der

beiden Einzelhandelsgebäuden werden die vorhandene Gebäudehöhe übernehmen. Damit ist die Höhenbegrenzung nicht einschränkend.

Festsetzung

Nr. 2.14: Im SO 1, SO 2, SO 3 und auf den Baugrundstücken FlNr. 458, 469 ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig.

Begründung

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans soll verhindern, dass im Bereichen des großflächigen Einzelhandels ohne konkrete Festlegung der VK eine nicht gewollte Ausweitung der VK in einem Obergeschoss erfolgt. Die Gebäudehöhe von 11 m würde dies grundsätzlich realisieren lassen. Für die ALDI SÜD und dm-drogerie markt Filialen ist auf Grund der festgelegten VK-Fläche dies nicht von Relevanz. Dies gilt auch für den Back-Shop auf Grund des Nutzungskonzeptes. Grundsätzlich wäre aber eine Einzelhandelsnutzung in einem Obergeschoss auf Grund der Festsetzung ausgeschlossen.

Festsetzung

Nr. 2.15: Auf dem Baugrundstück SO2 ist eine Lärmkontingentierung durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LWA" in dB(A) je m² für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr (LW"Tag) von 60 dB (A) und von 22 Uhr bis 6 Uhr (LW"Nacht) von 50 dB (A) festgesetzt.

Begründung

Es gibt keine Änderungen der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Festsetzung dient dem Immissionsschutz des im Südwesten liegenden Wohnbaugebietes und gewerblicher Büronutzung. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwertanteile erforderlich. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde die Immissionsschutzbehörde beteiligt. Nach erster Einschätzung der Behörde ist für das Vorhaben ein Lärmgutachten als Nachweis zur Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans von ALDI SÜD vorzulegen.

8.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung

Nr. 3.1: **Baugrenze**

In oben abgebildeten Bebauungsplanausschnitt ist die Baugrenze (blaue Linien) dargestellt. Sie verläuft entlang der bestehenden Gebäudekanten. Bei der ALDI SÜD Filiale wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan nach Süden für eine moderate Erweiterung die Baugrenze ausgedehnt. Der Änderungsentwurf sieht nun auch für die dm-drogerie markt

Filiale eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden vor. Für den geplanten Back-Shop mit Drive-In ist ebenfalls eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Begründung

Die Ausdehnung der Baugrenze beim ALDI SÜD Markt bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans war die Konsequenz der Empfehlung des EEK zur moderaten Erweiterungsmöglichkeit. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens wurden entsprechende Wünsche des Betreibers genannt. Wie bereits in Kapitel 1 –Erfordernis der Planaufstellung- erwähnt, liegt auf der Grundlage der festgesetzten VK und vergrößerten überbaubaren Fläche ein genehmigter Bauantrag für die Erweiterung des Einzelhandelsgeschäftes vor (BSB 2081-2019-3).

Die nun vorgesehen Baugrenzen entsprechen der in Kapitel 6 beigefügten Vorhabensplanung. Berücksichtigt wurden auch die Überdachungen (z.B. Überdachung der Drive-In Standfläche) und Dachvorsprünge, da diese innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen.

Festsetzung

Nr. 4.1: Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. In den Sondergebieten sind die Abstandsflächen von Gewerbegebieten einzuhalten.

Begründung

Der rechtskräftig Bebauungsplan ordnet die Einhaltung der landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen an. Damit ist entsprechend der Funktion der Abstandsflächen grundsätzlich durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Entsprechend BayBO sind Abstandsflächen von 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m einzuhalten. Durch die Erweiterung der dm-drogerie markt Filiale ist demnach ein Abstand zum Gebäude von ALDI SÜD von mindestens 6 m einzuhalten. Dieser Abstand wird gemäß Lageplan Architektur- und Generalplanerbüros omlor-weigert eingehalten.

Festsetzung

Nr. 5.2: Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden; Die Festsetzung bezieht sich nur auf die straßenseitige Außenwand. Bei zwei festgesetzten Richtungen ist wahlweise eine Richtung einzuhalten oder die Außenwand darf beide Richtungen bei abknickenden Außenwänden aufweisen. Eine Abweichung von der festgesetzten Außenwandrichtung von bis zu 10 ° ist zulässig.

Begründung

Zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die der Straße zugewandten Außenwand, da diese optisch für den öffentlichen Straßenraum von Bedeutung sind. Von Bedeutung ist diese Festsetzung für die Neuerrichtung des Back-Shops. Dieser hält die festgesetzte Richtung der Außenwände ein.

8.3. Stellplätze, Anzahl der Stellplätze

7.2: Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um den Bauherren Gestaltungsspielräume für die Anlage von notwendigen Stellplätzen zu ermöglichen. Dies ermöglicht den Nutzer der beiden Filialbetreibern eine Flexibilität bei der Gestaltung und Anlage der Kfz- und Fahrradstellplätze und lässt auch für spätere Anpassungen Raum.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung für den Stellplatzbedarf. Hier greift die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (siehe Kapitel 5.13 -Kommunale Satzungen-), um den für die Nutzung erforderlichen Stellplatzbedarf zu sichern. Vom Architektur- und Generalplanerbüros omlorweigert erfolgte am 11.02.2026 eine Ermittlung des Stellplatzbedarf 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 ebenfalls eingeplant wurden.

8.4. Verkehrsflächen

Festsetzung

6.1, 6.2, 6.4, 6.7: Straßenverkehrsflächen, Fahrbahn, Geh- und Radweg, Straßenbegleitgrün

Begründung

Durch das Vorhaben erfolgt kein Eingriff in die Straßenerschließung. Das Baugrundstück SO2 wird weiterhin im Osten an die Ortstraße Am Bergsteig mit einer einspurigen Einfahrt und einer zweispurigen Ausfahrt angebunden. Diese Ein- und Ausfahrt kreuzt den in Kapitel „5.3.3 Radverkehrskonzept“ dargestellten straßenbegleitenden Geh- und Radweg. Nach Westen hin gibt es eine zweite Zufahrtsmöglichkeit über die Stichstraße Auf den Hochäckern mit Fortführung in die Straße Am Bergsteig mit einspuriger Ein- und Ausfahrt.

Auf Grund der konzentrierten Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich des Gewerbegebietes und einem überwiegendem Verkehrszufluss und -abfluss über die Straße Am Bergsteig ist die Situation bei der östlichen Zufahrt zum Baugrundstück SO2 angespannt. Deshalb wurde von der Stabsstelle Mobilität und Verkehr eine Verkehrsuntersuchung gefordert. Im Rahmen dieser Untersuchung, welche durch EEB Ingenieure erstellt wurde, sollte der zusätzlich entstehende Verkehr ermittelt und die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz untersucht werden. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der nördliche Kreisverkehr, der Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern und die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz des Baugrundstücks 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.

Im Gutachten wurden auch zwei Einbahnregelungen mit Zufahrt zum Parkplatz und Ausfahrt in die Straße Auf den Hochäckern und umgekehrt untersucht. Diese Varianten würden keine grundlegende Verbesserung der Verkehrssicherheit der Radfahrer bewirken, da die Ursache (zu geringe Aufstellfläche auf Grund des 2,5 m breiten Grünstreifens) beibehalten wird. Zudem wäre eine Verschiebung der Problematik durch die Umlenkung der Verkehrsbewegungen auf den Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern mit Ein- und Ausfahrt zum Kaufland-Parkplatz die Folge.

Vom Gutachter wird deshalb empfohlen, den bestehenden 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 erfolgte bereits am Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern durch die Stadt Amberg.

8.5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzung

- 6.11: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt über private Grünstreifen siehe Nr. 9.1)
In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind an den Straßen abschnittsweise Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Begründung

Beim Kreisverkehr an der Leopoldstraße ist an der westlichen Seite der Straße Am Bergsteig ein ca. 60 m langer Verbotsbereich im Rückstaubereich der Ausfahrt vom Kreisverkehr festgesetzt. Er endet vor der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Verbot nicht erforderlich, da zwischen Gehweg und Sondergebietsgrundstück ein privater Grünstreifen liegt.

8.6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Festsetzung

- Nr. 9.3/9.5 Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume
An der Nordgrenze des Baugrundstücks SO2 sind auf Privatgrund parallel zur Leopoldstraße zur erhaltende Bäume und als Ergänzung ein zu pflanzender Laubbaum festgesetzt. Die Fortführung dieser straßenbegleitende Baumreihe ist an der Straße Am Bergsteig entlang dem öffentlichen Grünstreifen festgesetzt.

Begründung

Alle Bäume mit Bedeutung für den öffentlichkeitswirksamen Verkehrsraum sind als zu erhalten festgesetzt. Die Straßenbäume werden entlang der Leopoldstraße und südlich der Straße An den Franzosenäckern fortgesetzt und ergänzt. Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbildes zu erreichen, wird die Verwendung der bereits vorhandenen Arten vorgeschrieben.

8.7. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

- 5.3: Dachaufbauten dürfen 4 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, einen Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkannte einhalten und sind auf eine Flächenaus-

dehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen

Begründung

Eine Festsetzung zur Dachausbildung erfolgt nicht aus Gründen einer zu starken Einschränkung und möglicher finanzieller Auswirkungen bei großen Dachflächen. Hohe Dachausbildungen mit Negativwirkung auf Ortsbild sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu befürchten. Für das Ortsbild ist es ausreichend, hinsichtlich der Dachaufbauten Beschränkungen festzusetzen.

Auf Grund der Entwicklung der erneuerbaren Energien hat die Stadt Amberg bei Bebauungsplänen der jüngeren Vergangenheit eine Pflicht zur Solarenergienutzung festgesetzt. Da es sich um einem Bestandsbebauungsplan handelt, wird gemäß dem Grundsatz der Rechtssicherheit -als zentrales Element des Rechtsstaatsprinzips- keine nachträgliche Festschreibung einer planungsrechtlichen Verpflichtung zur Anbringung von PV-Modulen vorgenommen. Auf die Vorschriften der BayBO zu Solaranlagen gemäß Art. 44a wird hingewiesen.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Verkehrsanlagen

Wie oben erwähnt wird vom Gutachter empfohlen, dem bestehenden Defizit für die Radverkehrssicherheit an der Ein- und Ausfahrt zum Baugrundstück SO2 eine Roteinfärbung der Radwegefurt anzubringen. Eine Roteinfärbung der Radwegefurt erfolgte bereits am Knotenpunkt Am Bergsteig/Auf den Hochäckern durch die Stadt Amberg. Eine Roteinfärbung der Radwegefurt wird durch die Stadt Amberg erfolgen.

9.2. Städtischer Finanzhaushalt, städtebaulicher Vertrag,

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).

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