

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0111/2026
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.06.2026
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 167 „Areal Hochschule,, mit gleichzeitigem 157. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Purschke, Kristina		
Beratungsfolge	15.07.2026	Bauausschuss
	27.07.2026	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 167 „Areal Hochschule“ in der Fassung (i. d. F.) vom 15.07.2026 und des Entwurfes zur 157. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i. d. F. vom 15.07.2026

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Planungsanlass

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung einer nachhaltigen, funktionalen und zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung des Areals im Umfeld der Hochschule. Die derzeit geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entsprechen in Teilen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen und lassen die Umsetzung geplanter ergänzender Neubauvorhaben nicht zu. Darüber hinaus wurden einzelne Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans in der baulichen Realität nicht vollständig umgesetzt, sodass eine Anpassung und Neuordnung der planungsrechtlichen Grundlagen erforderlich werden.

Planungsrechtlicher Stand

Das Planungsgebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich derzeit als Mischgebiets-, Sondergebiets-, Gemeinbedarfs- sowie Gewerbegebietsfläche dargestellt. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“. Westlich des neuen Geltungsbereichs grenzt der Baulinienplan BL 13 „Nürnberger Straße - Ost / Infanteriestraße“ an. Die Urfassung des Bebauungsplans AM 33 „Entwicklungsareal West“ erlangte im Jahr 2005 Rechtskraft. Die 1. Änderung

des Bebauungsplans trat 2017 in Kraft. Gegenstand dieser Änderung war der südöstliche Teil der sozialen Gemeinbedarfsfläche, welcher in ein Mischgebiet für Altenwohnungen geändert wurde. Die Erschließung des Planungsgebiets ist durch die bereits vorhandene Struktur gesichert. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit parallel geführter Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt.

Planungskonzept

Der neue Bebauungsplan überschreibt den rechtskräftigen Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“ in großen Teilen. Er wird im Norden durch die Fleurystraße, im Osten durch den Kaiser-Wilhelm-Ring, im Süden durch die Sechserstraße und im Westen durch die Infanteriestraße bzw. Vimystraße begrenzt. Die angrenzenden Straßen sind nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da dort in absehbarer Zeit keine städtebaulichen Veränderungen vorgesehen sind. Der Bebauungsplan AM 33 soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem Sammelaufhebungsverfahren aufgehoben werden. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von 8,24 ha. Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde die Flurnummer 1532/1 mitaufgenommen, weshalb dieser nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist und eine Flächengröße von 8,36 ha hat.

Der städtebauliche Charakter des bestehenden Areals bleibt erhalten. Das festgesetzte Maß der Nutzung richtet sich vorrangig nach dem vorhandenen Bestand. Für den Rad- und Fußverkehr wird eine großzügige Durchwegung des Quartiers sichergestellt; die Erschließung gewährleistet gute Verbindungen innerhalb des Plangebiets. Die Vorbereiche östlich am Kaiser-Wilhelm-Ring sowie westlich an der Infanteriestraße sollen künftig in ein Entsiegelungsprogramm aufgenommen werden. Deshalb bleibt die gestalterische Ausprägung dieser Vorbereiche im Bebauungsplan bewusst offen. Ziel ist die Entsiegelung und Begrünung dieser Bereiche; das konkrete Konzept wird noch erarbeitet. Im Bebauungsplanentwurf sind lediglich einzelne Baumstandorte festgesetzt, die eine städtebaulich sinnvolle Anordnung sicherstellen. Die genaue Lage weiterer Bepflanzungen ist nicht festgelegt. Das Sondergebiet „Hochschule“ unterliegt den Regelungen des Denkmalschutzes. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan nur die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen getroffen. Die Grünfläche im Osten soll durch Spielgeräte für Kleinkinder und Kinder aufgewertet werden. Die zentrale Grünfläche ist als Aufenthalts- und Bewegungsbereich vorgesehen und wird mit Fitness- und Spielgeräten für Studierende und Seniorinnen/Senioren ergänzt.

Die Nutzungsstruktur des Plangebiets bleibt in ihrer durchmischten Form erhalten und umfasst weiterhin Seniorenwohnen, Studierendenwohnen, eine Kindertagesstätte, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Einrichtungen der Hochschule. Das Flurstück 1532 wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen. Hier befindet sich aktuell ein großflächiger Einzelhandel, welcher in Zukunft auf die gegenüberliegende Seite der Nürnberger Straße umsiedeln wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan AM 154 „Stadteingang West“ schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ermöglicht eine geordnete Neubebauung. Für den Sondergebietsstandort ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche vorgesehen, um eine ergebnisoffene Nachnutzung zu gewährleisten. Zum Schutz des Baudenkmals (ehemals Kaiser-Wilhelm-Kaserne, jetzige Hochschule) wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend eingeschränkt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht großzügig bemessene Baufenster vor. Höhe, Firstrichtung und Geschossigkeit orientieren sich an den vorhandenen Bestandsbauten und gewährleisten damit eine verträgliche städtebauliche Einfügung.

Der Planentwurf sieht im Inneren des Plangebietes einen durchgehenden Korridor mit niedrigeren Bauten vor, welcher als gestalterischer und räumlicher Übergang innerhalb des Areals fungiert. Dadurch wird eine angemessene Staffelung gegenüber der Randbebauung erreicht und die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wurde festgelegt, die Achse der Gebäudekante der Hochschule als planungsrechtliche Grenze zu behandeln. Entlang dieser Achse ist die Fläche vor der Nordfassade der

Hochschule von jeglicher Neubebauung freizuhalten, um die denkmal- und städtebaulich relevanten Raumbeziehungen und Blickbeziehungen zur Hochschule zu erhalten.

Der Charakter der Fleurystraße als Geschäfts- und Dienstleistungsstraße bleibt durch die verbindliche Ausrichtung der Gebäude zur Straße hin sowie durch die Festsetzung einer Baulinie gesichert. Die Ausrichtung der Gebäude und die Baulinie gewährleisten eine klare Straßenraumkante, fördern die Fußgängerorientierung und erhalten die gewerbliche Präsenz der Straße. Durch die Festsetzung zur Größe, Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen soll ein geordnetes und hochwertiges Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Das Plangebiet eignet sich wirtschaftlich sehr gut für eine Nachverdichtung. Die geplanten Maßnahmen schließen vorhandene Baulücken und steigern dadurch die Flächeneffizienz. Die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur (Zufahrten, Ver- und Entsorgung) reduziert den Investitionsbedarf und beschleunigt die Umsetzungsfähigkeit.

Zur Berücksichtigung der Belange der Nachhaltigkeit werden im Bebauungsplanentwurf Vorgaben aus dem städtischen Konzept zum nachhaltigen Bauen aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt.

Fachbeiträge

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets ist durch den Bestand gesichert. Das Gebiet wird über die Bestandsstraßen Fleurystraße, Georg-Grammer-Straße, Sechserstraße und Infanteriestraße erschlossen.

Immissionsschutz

Es ist nach Einschätzung der Fachstelle im Scopingtermin ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan nach Erstellung des Gutachtens aufgenommen.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Bedarf an naturschutzrechtlichem Ausgleich wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Kanada-Pappel, welche Bestandteil des kartierten Biotops AM-1276 ist. Diese wurde als zu erhalten im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Weiteres Verfahren

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der rechtskräftige Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“ soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden.

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 die erforderlichen Gutachten stehen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung. Im Zuge der

Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Amberg darüber hinaus Kosten. Diese betreffen insbesondere die Aufwertung der Grünflächen, die Einrichtung des Containerstandorts, die Herstellung einer Wegeverbindung vom Eingangsportal der Hochschule in Richtung Fritz-Hillebrand-Straße bzw. Fleurystraße sowie die Entsiegelung und Neugestaltung der östlichen und westlichen Vorbereiche.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan nicht aufzustellen und somit das Planungsrecht für den Geltungsbereich nicht zu ändern. Es ist weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan AM 33 „Entwicklungsareal West“ zur Beurteilung von Bauvorhaben heranzuziehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Fleurystraße und der Sechserstraße / im Bereich der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg und im Bereich des nördlich anschließenden Areals und weist folgende Grundstücke auf: 1530, 1532, 1532/3, 1642, 1642/19, 1642/23, 1624/25, 1642/26, 1642/27, 1642/29, 1642/30, 1642/32, 1642/39, 1642/40, 1642/41, 1642/42, 1642/47, 1642/48, 1642/50, 1642/51, 1642/52, 1642/53, 1642/54, 1642/55, 1642/60, 1642/61, 1642/62, 1642/67, 1642/69, 1642/70, 1642/71, 1668/20; alle der Gemarkung Amberg
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 13 „Nürnberger Straße - Ost / Infanteriestraße“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.05.2026;
2. Entwurf der 157. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i. d. F. vom 15.07.2026;
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 33 „Entwicklungsareal West“ – 1. Änderung
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 167 „Areal Hochschule“ i. d. F. vom 15.07.2026;

