Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0136/2026** **öffentlich** **28.09.2026**
Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg 42 „Obere Hockermühle„ hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Mühldorfer, Daniela**		
Beratungsfolge	**14.10.2026** **Bauausschuss** **26.10.2026** **Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Bebauungsplans Amberg 42 „Obere Hockermühle“ in der Fassung (i. d. F.) vom 11.06.1997, rechtskräftig seit dem 04.04.1998 und der Begründung mit dazugehörigem Umweltbericht zur Aufhebung in der Fassung (i.d.F.) vom 14.10.2026 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4. wird

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

Anlass der Aufhebung
Die Stadt Amberg beabsichtigt die Aufhebung des am 04.04.1998 in Rechtskraft getretenen qualifizierten Bebauungsplanes Amberg XLII „Obere Hockermühle“. Eine Aufhebung des Bebauungsplans soll in die Wege geleitet werden, da aktuell Bauanfragen für die Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule und die Verlagerung der vorrangig für Kleistreparaturen und Reifenwechsel genutzten KFZ-Werkstätte vorliegen. Für die dringende Schulerweiterung benötigt die Lebenshilfe den Platz der KFZ-Werkstätte, welche dann im Wirkungsbereich der Lebenshilfe wieder entstehen soll. Diese Vorhaben würden den eng gehaltenen Festsetzungen des Bebauungsplans in dem Maße widersprechen, dass eine Befreiung von den Festsetzungen nicht mehr möglich ist.

Planungsrechtlicher Stand
Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans umfasst das Baugebiet „Obere Hockermühle“ mit einer Fläche von ca. 30 ha und erstreckt sich südöstlich entlang dem Haager Weg zwischen den beiden Kreisverkehren. Südwestlich grenzen die beiden Baugebiete Martinshöhe und Martinshöhe III und nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten endet der Planungsbereich an der Brentanostraße mit Fortführung in Richtung Nordwesten bis zum Gailoher Weg.

Das Wohnbaugebiet „Obere Hockermühle“ wurde im Zuge eines Strukturförderprogrammes des Freistaates Bayern im Wesentlichen in den Jahren von 1970 bis 1985 entwickelt. Dazu musste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund diverserer, nicht heilbarer Verfahrensfehler konnte das Verfahren Amberg X B1 „Obere Hockermühle“ nicht abgeschlossen werden.

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat dann zum 27.11.1995 das laufende Verfahren beendet und einen Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ gefasst. Dies war erforderlich, obwohl das Baugebiet mittlerweile fast vollständig bebaut war. Ohne das Planungsrecht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan konnten die erstellten Erschließungsanlagen beitragsrechtlich nicht abgerechnet werden. Zudem wurde für die wenigen noch vorhandenen Baulücken eine zukünftige Bebauung festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt an der Brentanostraße auf Höhe des Kreisverkehrs der Bebauungsplan Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“, rechtskräftig seit dem 17.03.2017, welcher weiterhin bestehen bleibt.

Der Bebauungsplan „Obere Hockermühle“ wurde für ein fast gänzlich entwickeltes Wohnbaugebiet aufgestellt. Für die wenigen nichtbebauten Flächen erfolgten Festsetzungen mit dem Ziel einer städtebaulichen Einfügung in die umgebende Baustruktur. Entsprechend der damals beabsichtigten Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Abrechnung der Erschließungsanlagen haben sich die Festsetzungen eng am verwirklichten Bestand orientiert. Dadurch sollte eine Kostenabrechnung gemäß der tatsächlichen baulichen Nutzung bezweckt werden.

Im Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet und auf der Fläche des Seniorenzentrums Brentanostraße eine Mischgebiet verbindlich. Daneben ist das eingangs erwähnte Aral der Rupert-Egenberger-Schule als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken ausgewiesen. Der Bolz- und Spielplatz an der Von-Scheffel-Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist hinsichtlich des Maßes der Nutzung eine heterogen Baustruktur vorhanden und entsprechend planungsrechtlich fixiert. Zum einen gibt es den zentralen, städtebaulich geförderten Wohnungsbau mit Flachdachausbildung mit Doppel-, Reihen- und Geschoßwohnungsbauten. Die Gebäudehöhen reichen von einem bis zu acht Geschossen. Daneben sind an den randlichen, später bebauten Bauquartieren Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorzufinden. Die überbaubaren Flächen sind entlang der vorhandenen Gebäudekanten mit geringfügigen Anbauflächen festgesetzt.
Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgehoben. Die Aufhebung im beschleunigten Verfahren ist nicht möglich, da die überbaubare Grundfläche größer 7 ha ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan bleibt von der Aufhebung unberührt, die Entwicklungsziele für den Bereich bleiben somit beibehalten.

Begründung der Aufhebung und Auswirkungen
Die oben beschriebenen stringenten Festsetzungen erlauben für Änderungen und zeitgemäße Anpassungen wenig Raum. So ist das Vorhaben zur Erweiterung der Rupert-Egenberger-Schule und die Verlagerung der KFZ-Werkstätte gemäß Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Durch die Aufhebung soll für künftige Bauvorhaben eine Erleichterung geschaffen werden. Dies ist sinnvoll, um den Anforderungen an den heutigen Städtebau gerecht werden zu können. Anzusprechen sind hier z. B. Erweiterungen und Erneuerungen, geänderter Bedarf an Flächen des ruhenden Verkehrs und Aspekte des nachhaltigen Bauens.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist der ganze Geltungsbereich dem Innenbereich nach §34

BauGB zuzuordnen. Die noch nicht bebauten Flächenanteile sind als Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten „Oberen Hockermühle“ anzusprechen. Durch die Aufhebung werden folge dessen den Grundstückseigentümern keine Baurechte genommen. Die bauliche Nutzung orientiert sind dann nach dem Einfügegebot der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Von der Entwicklung städtebaulicher Missstände nach Aufhebung ist nicht auszugehen, da das „Grundgerüst“ der Bebauung vorhanden ist und das Einfügegebot und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Deshalb sind auch keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten. Sollten größere städtebaulichen Änderungen angestrebt werden, wäre durch die Neuaufstellung eines auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Hand der Stadt Amberg.

Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare und versiegelbare Grundfläche (GRZ) von bis maximal 0,4 fest. Da es sich faktisch um ein Wohngebiet handelt wird auch hier für den Ansatz über die Überbaubaren Grundstücksflächen der Bestand zur Beurteilung herangezogen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans entfällt der planungsrechtliche Schutz für die festgesetzten Grünstrukturen. Bäume, welche unter die Baumschutzverordnung fallen sind, wie im restlichen Stadtgebiet auch, durch diese naturschutzrechtliche Verordnung geschützt.

Fachbeiträge

Immissionsschutz
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ging eine Stellungnahme zu den Belangen des Immissions- und Bodenschutzes ein. Die Stellungnahme enthält im Wesentlichen Hinweise zum späteren Genehmigungsverfahren einer möglichen Verlagerung der Kfz-Werkstatt. Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Aufhebung des Bebauungsplans bleibt unverändert bestehen.

Bisheriger Verfahrensablauf
Der Stadtrat der Stadt Amberg hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 25.12.2025 bis 09.01.2026 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gingen mehrere Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Der überwiegende Teil enthielt keine Anregungen oder Hinweise zur Planung. Lediglich eine Stellungnahme zu den Belangen des Immissions- und Bodenschutzes enthielt Hinweise zum späteren Genehmigungsverfahren einer möglichen Verlagerung der Kfz-Werkstatt. Einwendungen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans wurden nicht erhoben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Änderungen des Planentwurfs oder der Begründung ergeben sich hieraus nicht. Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht soll nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Abwägung und Planungsänderungen
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise stehen der Aufhebung des Bebauungsplans nicht entgegen und machen keine Änderungen des Entwurfs der Aufhebung, der Begründung oder des Umweltberichts erforderlich. Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans

Amberg XLII „Obere Hockermühle“ in der Fassung vom 14.10.2026 bildet daher unverändert die Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend geprüft und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen. Soweit erforderlich, werden der Entwurf zur Aufhebung, die Begründung oder der Umweltbericht angepasst. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird dem Stadtrat die Aufhebung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zum Beschluss vorgelegt.

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:

Da den Eigentümern durch den Wechsel zu § 34 BauGB (Innenbereich) keine Baurechte entzogen werden, sondern sich die Bebaubarkeit nach der Nachbarbebauung richtet, entstehen der Stadt keine finanziellen Entschädigungspflichten wegen einer Wertminderung der Grundstücke.

a) Finanzierungsplan
---
b) Haushaltsmittel
---
c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
---
d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Eine Änderung des Bebauungsplans wäre grundsätzlich möglich gewesen, um die bestehenden Festsetzungen an einzelne Bauvorhaben anzupassen. Eine Teilaufhebung wurde ebenfalls geprüft und aus den gleichen Gründen verworfen. Da der Bebauungsplan seine ursprüngliche Ordnungsfunktion weitgehend erfüllt hat und das Gebiet nahezu vollständig bebaut und erschlossen ist, besteht jedoch kein Erfordernis mehr, die Zulässigkeit von Vorhaben durch einen qualifizierten Bebauungsplan zu steuern. Die vollständige Aufhebung wird daher als die städtebaulich und planungsrechtlich sachgerechtere Lösung angesehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich der Aufhebung entspricht dem gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“.
- Der Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Referat für Stadtentwicklung und Bauen öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
- Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Mit dem Satzungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLII „Obere Hockermühle“ in Kraft. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich anschließend grundsätzlich nach § 34 BauGB, soweit keine anderen rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstigen planungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen.
- Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Bebauungsplan Amberg 132 „Seniorenzentrum Brentanostraße“ bleibt von der Aufhebung unberührt und gilt unverändert fort.

.....

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

1. Aufzuhebender Bebauungsplans Amberg 42 „Obere Hockermühle“ i. d. F. 11.06.1997, rechtskräftig seit dem 04.04.1998;
2. Begründung zur Bebauungsplanaufhebung Amberg 42 „Obere Hockermühle“ i. d. F. vom 14.10.2026;
3. Umweltbericht zur Bebauungsplanaufhebung Amberg 42 „Obere Hockermühle“ i. d. F. vom 14.10.2026;
4. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange