

**Begründung zur**  
**123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**  
**der Stadt Amberg**

**Entwurf in der Fassung vom 25.09.2024**

## **1. Planungskonzept**

Der Bereich des „Stadteingangs West“ zwischen Nürnberger Straße, Hockermühlstraße und Kastler Straße (ca. 300 m westsüdwestlich der Altstadt) war bisher geprägt vom dortigen großen Autohaus (früher auch Tankstelle), wofür im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ein Gewerbegebiet dargestellt ist.

Nach inzwischen dauerhafter Aufgabe der Autohaus-Nutzung beabsichtigt die Stadt Amberg, in diesem Bereich eine verdichtete und integrierte Mischnutzung als Auftakt für die großen denkmalgeschützten Gebäudekomplexe der Ostbayerischen Technischen Hochschule, der Altstadt und des Max-Reger-Gymnasiums zu entwickeln. Besonders sichtbar ist der nach Westen exponierte Bereich von den Fahrzeugen aus Richtung Nürnberger Straße, Fuggerstraße und Gerberstraße.

Innenstädtisch geprägte verdichtete Bereiche zeichnen sich durch eher nach Geschoßen als nach Flächen unterschiedene Nutzungen aus; typisch dafür ist die Amberger Altstadt, welche deshalb auch weitgehend als Mischgebiet im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt ist.

Die im Gebiet des „Stadteingangs West“ beabsichtigten Nutzungen sollen aus einer Mischung von Wohnen (BGF ca. 9.580 m<sup>2</sup>), Büros/Dienstleistungen (BGF ca. 5.870 m<sup>2</sup>), Einzelhandel (BGF ca. 2.540 m<sup>2</sup>) und Beherbergung (BGF ca. 1.910 m<sup>2</sup>) auf insgesamt 6 Nutzungsebenen bestehen und außer beim Einzelhandel noch variabel anders aufteilbar sein. Es soll zwar u.a. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden, welcher aber weniger als 7 % der Gesamtnutzungsflächen ausmacht und deshalb insgesamt als nicht dominierende Nutzung betrachtet wird. Die Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandels wird durch ein Gutachten der GMA zu den Auswirkungen des Projekts „Stadteingang West“ vom 15.06.2022 und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Wegen der grundsätzlichen Nutzungsmischung und des flächenmäßig untergeordneten großflächigen Einzelhandels kommt als Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan nur ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Frage.

Parallel zur 123. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 154 „Stadteingang West“ aufgestellt.

## **2. Erschließung**

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen beim „Stadteingang West“, insbesondere der Knotenpunkte Pfleger-Kreuzung und Kreuzung Hockermühlstraße/Fuggerstraße, befindet sich bereits derzeit in Spitzenzeiten nahe der Mindest-Qualitätsgrenze (D = ausreichend). Deshalb hat im Auftrag des Staatlichen Bauamts Amberg-Sulzbach als Träger der Bundesstraße und der Stadt Amberg das Ingenieur-Büro K. Langenbach Dresden GmbH am 12.03.2020 ein Verkehrsgutachten zur Ertüchtigung der Verkehrsanlagen erstellt, worin der Ausbau der genannten Knotenpunkte mit erweiterten Lichtsignalanlagen und zusätzlichen Spuren empfohlen wird. Zuvor wurden auch viele weitergehende Lösungen mit Überführungen und Kreisverkehren geprüft.

Weil die Verkehre der Baustellen für die Hochbaumaßnahmen des Investors und für den Ausbau der Verkehrsanlagen ohne starke Behinderungen nicht gleichzeitig abzuwickeln sind, wurde vom Ingenieur-Büro K. Langenbach Dresden GmbH am 24.09.2020 gutachterlich bestätigt, dass die Hochbaumaßnahmen und entsprechenden Nutzungsaufnahmen noch vor der Ertüchtigung der Verkehrsanlagen möglich sind, allerdings mit einer fast durchgängigen Verschlechterung der Leistungsfähigkeiten auf die Mindest-Qualitätsstufe D.

### 3. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Mischgebiet	0,00 ha	ca. 1,76 ha = 62,2 %
Gewerbegebiet	ca. 1,95 ha	0,00 ha
Hauptstraßenverkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,47 ha	ca. 0,59 ha = 20,8 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,40 ha	ca. 0,48 ha = 17,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	0,00 ha
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 2,83 ha	ca. 2,83 ha = 100,0 %

Referat für Stadtentwicklung und Bauen  
Stabsstelle Flächennutzungsplan, überörtliche Planung  
Bearbeiter: W. Babl  
Stand: 09.09.2024