Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

AMBERG

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0124/2025** **öffentlich** **07.07.2025**
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Leopoldkaserne – Erlass einer Sanierungssatzung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Neumüller, Bärbel**		
Beratungsfolge	**16.07.2025** **Bauausschuss** **17.07.2025** **Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss** **28.07.2025** **Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich Kosten und Finanzierungsübersicht in der Fassung vom 16.07. 2025:

1. Das Ergebnis der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB,
2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebiets Ehemalige Leopold-Kaserne“ im vereinfachten Verfahren gemäß §142 BauGB, gemäß Anlage 2
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung für das Kommunale Denkmalkonzept vorzubereiten und dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Die im südöstlichen Stadtgebiet gelegene Leopoldkaserne stellt mit einer Gesamtfläche von rund 10 ha die letzte bedeutende militärische Konversionsfläche im Stadtgebiet der Stadt Amberg dar. Das Areal ist verkehrlich über die Leopoldstraße sowie die Gerresheimer Straße erschlossen und grenzt an bestehende Wohn- und Gewerbestrukturen. Mit dem Abzug der Panzerbrigade 12 im Jahr 2018 und der damit einhergehenden Aufgabe der militärischen Nutzung eröffnete sich für die Stadt Amberg die einmalige Chance, diese innerstädtisch gelegene Fläche einer zukunftsgerichteten zivilen Nutzung zuzuführen.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung ging das Areal in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über, die für die Verwaltung und wirtschaftliche Verwertung nicht mehr benötigter Bundesliegenschaften zuständig ist.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 09. März 2022 wurde die Verwaltung der Stadt Amberg beauftragt, gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die förmliche Ausübung des Erstzugriffsrechts sowie die Zweckerklärung hinsichtlich der Entwicklung der Konversionsliegenschaft Leopoldkaserne abzugeben. Um die Entwicklung strukturiert und effizient voranzutreiben, wurde im März 2024 die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt gegründet. Diese Gesellschaft übt das Erstzugriffsrecht im Namen der Stadt aus und hat eine Zweckerklärung gegenüber der BImA abgegeben. Auf der Basis der Zweckerklärung wurde ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine Aufnahme in ein geeignetes Städtebauförderprogramm sowie eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 136 BauGB beschloss der Stadtrat im Dezember 2023 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch.
Neben der Erarbeitung der Beurteilungsgrundlage für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde den mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Fachbüros Salm&Stegen/ dwplanung aus Bamberg die Aufgabe gestellt, ein Verwertungsmodell zu erarbeiten. Dieses Modell ergänzt als strategischer Handlungsrahmen das Sanierungskonzept und zeigt Strategien und Instrumente zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes auf (Fördermöglichkeiten, Vergabeverfahren, vertiefende Planungsleistungen etc.).
Das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit den Vorbereitenden Untersuchungen enthält neben der Analyse der städtebaulichen Mängel auch eine Rahmenplanung und eine Maßnahmenliste.
Auf Basis des Konzepts erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine Beteiligung der Betroffenen.
Das Konzept liegt der Ausweisung des Sanierungsgebiets zugrunde.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB
Die Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 31. März 2025 im Zuge einer Informations- und Besichtigungsveranstaltung auf der Leopoldkaserne statt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden rund zwei Stunden über das Gelände geführt und durch die Planer über die Geschichte der Kaserne und die Herausforderungen der städtebaulichen Entwicklung eines ehemaligen Militärareals informiert. Die sonst gesperrte Leopoldkaserne war somit erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Besichtigung stieß im Vorfeld auf großes Interesse. Aus organisatorischen Gründen wurde die Teilnehmerzahl auf 60 Personen beschränkt. Nach der Führung konnten Rückfragen gestellt sowie Anregungen zur städtebaulichen Entwicklung diskutiert werden. Seitens der Beteiligten wurde vor allem der Wunsch nach mehr Angeboten zur Freizeitgestaltung geäußert. Zudem wurde das Anliegen vorgebracht in der Leopoldkaserne Außenstellen der öffentlichen Verwaltung oder der VHS unterzubringen, um Wege für die Bewohner zu verkürzen.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB
Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gemäß § 139 BauGB in der Zeit vom 18. Dezember 2024 bis 07. Februar 2025 beteiligt. Die Ergebnisse und die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 1 dargestellt. Die Stellungnahmen führten zu keiner wesentlichen Änderung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Vorbereitenden Untersuchungen. Als Ergebnis der TÖB-Beteiligung wird empfohlen, zusätzlich folgende Grundstücke in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet aufzunehmen:

- Die im städtischen Eigentum befindlichen Splittergrundstücke Flst.-Nr. 2024/129 und 2024/130, gelegen im Kreuzungsbereich Leopoldstraße/Bahnlinie. Aufgrund ihres funktionalen Zusammenhangs mit den geplanten Erschließungsmaßnahmen ist deren Einbeziehung städtebaulich sinnvoll.
- das Flurstück 2024/180 mit den beiden aufstehenden Gebäuden Gerresheimer Straße 8a und b sowie Gerresheimer Straße 8c und 8d. Dabei handelt es sich um die ehemaligen Offizierswohngebäude der Leopoldkaserne, die bereits in den 2010er Jahren durch die Stadtbau Amberg GmbH mit Mitteln der Städtebauförderung saniert wurden. Zwar besteht an der Bausubstanz selbst kein aktueller Sanierungsbedarf, dennoch ist es im Rahmen der Gebietsfestlegung gemäß § 136 ff. BauGB zulässig und sachgerecht, auch Grundstücke ohne erkennbare Missstände einzubeziehen, sofern ein funktionaler Zusammenhang mit dem übrigen Untersuchungsgebiet gegeben ist. Dieser ergibt sich unter anderem aus der geplanten Umfeldgestaltung, einer vorgesehenen Durchwegung sowie der Integration der

Gebäude in ein nachhaltiges und klimaschützendes Energiekonzept für das gesamte Areal. Zudem ergibt sich die Notwendigkeit der Einbeziehung aus dem Beschluss 005/0016/2016 vom 14.03.2016, mit dem der Stadtrat die Einbeziehung dieses Grundstücks in ein künftiges Sanierungsgebiet beschlossen hat. Würde das Grundstück nicht in den Geltungsbereich des neuen Sanierungsgebiets einbezogen, wären die von der Regierung gezahlten Städtebaufördermittel von rd. 4,2 Mio. Euro wegen Nichterfüllung dieser Fördervoraussetzung wieder zurückzuzahlen.

Sanierungssatzung (Anlage 2)

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen im Zusammenhang mit der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und der Betroffen zu dem Ergebnis, dass im dargestellten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen und begründen damit die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung. Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen.

Prognose und Verfahrenswahl:

In Folge der Sanierung sind Bodenwertsteigerungen im Gebiet zu erwarten. Durch Erschließungsmaßnahmen, die Beseitigung von Altlasten und bauliche Maßnahmen wird eine höherwertige und intensivere Grundstücksnutzung ermöglicht, als diese in Form der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft bestand.

Da sich die Liegenschaften bereits im Eigentum und Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als Tochtergesellschaft der Stadt Amberg befinden, ist unter diesem Aspekt das umfassende Verfahren nicht erforderlich. Vor allem liegt im Untersuchungsgebiet keine vielschichtige eigentumsrechtliche Situation vor. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH und die Stadt Amberg sind Herrin des Verfahrens. Die Veräußerung von Teilflächen an Dritte kann bspw. unter der Maßgabe erfolgen, dass die erforderlichen Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen vom Erwerber der Teilflächen durchgeführt werden. Über städtebauliche Verträge kann eine Absicherung der Vorgehensweise erfolgen. Bis dahin eingetretene bzw. zu erwartende Bodenwertsteigerungen sind bei der Ermittlung der Verkehrswerte und somit der Verkaufspreise zu berücksichtigen. Eine Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen kann über entsprechend gestaltete Grundstücksveräußerungen (bspw. Konzeptvergaben) und ergänzende vertragliche Vereinbarungen gewährleistet werden. Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann zudem auf Basis anderer Rechtsgrundlagen, bspw. dem § 127 BauGB, erfolgen. Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Sanierung in diesem Verfahren voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Regelungen in Verbindung mit einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen zur Anwendung kommen.

Die Ausweisung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs.4 BauGB erfolgen

Die Frist für die Sanierung wird gemäß §142 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen durch Beschluss möglich.

Der Geltungsbereich ist als Plan im Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Die enthaltenen Flurstücke einschließlich Übersichtsplan sind im Satzungsentwurf in Anlage 2 aufgelistet.

Kommunales Denkmalkonzept (KDK)

Für die Leopoldkaserne liegt derzeit keine detaillierte denkmalpflegerische Bewertung der Bausubstanz vor. Ebenfalls fehlt eine fachliche Analyse der funktionalen Zusammenhänge der ehemaligen Kaserne. Es wird daher die Erarbeitung eines Kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) empfohlen. Es dient der systematischen Analyse der Denkmalwerte in der Leopoldkaserne, der

Formulierung von Maßnahmen zu ihrer Sicherung sowie der denkmalverträglichen Konversion der Liegenschaft. Zudem sollte ein Gestaltungsrahmen für bauliche Nachverdichtungen entwickelt werden, um sicherzustellen, dass sich die neue Bausubstanz adäquat in das Baudenkmal Kaserne einfügt. Das KDK bietet die Chance das notwendige Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Baugenehmigungsverfahren von grundlegenden denkmalfachlichen Fragen zu entlasten und die konkrete Entwicklung der Areale bzw. Gebäude zu erleichtern, indem grundsätzliche Nutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Vorfeld abgestimmt werden. Es handelt sich um ein informelles Planungsinstrument des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, das den Schwerpunkt auf historisch geprägte Orte oder Ortsteile legt.
Das Kommunale Denkmalkonzept soll aus zwei zentralen Bausteinen bestehen. Der erste Baustein umfasst die Entwicklung eines Konzepts zur Erhaltung, Pflege und angemessenen Nutzung des vorhandenen Denkmalbestandes im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung. Hierbei wird der Denkmalbestand im Rahmen einer Bauforschung und statischen Voruntersuchung erfasst, um Potenziale für Folgenutzungen zu definieren. Der zweite Baustein beinhaltet ein Konzept zur geplanten Nachverdichtung im Bereich des Kasernengeländes, das sowohl denkmalpflegerische Belange als auch städtebauliche Anforderungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind Grundlage für den noch aufzustellenden Bebauungsplan sowie die durchzuführenden Bauantragsverfahren.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
Die Konversion der Leopoldkaserne stellt für die Stadt Amberg eine zentrale städtebauliche Zukunftsaufgabe dar. Ziel ist die Entwicklung eines nachhaltigen, funktionsgemischten Stadtquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die städtebauliche Sanierung sollen bestehende Missstände behoben und die Voraussetzungen für eine attraktive Nachnutzung geschaffen werden.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil
---
d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
Beginn 2025, Ende ca. 2040 (Veranschlagung Sanierungsgebiet 15 Jahre).

Personelle Auswirkungen:

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als 100%-Tochter der Stadt Amberg hat die Liegenschaft erworben und wird die Entwicklung sowie die Vermarktung des Areals steuern. Der Stadt Amberg kommt die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Baurechtschaffung zu legen.

Die Betreuung des Kommunalen Denkmalkonzeptes liegt seitens der Stadt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Stadtplanung und Stadtentwicklung werden im Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:
a) Finanzierungsplan
Zur Behebung der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen identifizierten städtebaulichen Missstände, wurde ein städtebauliches Entwicklungs- und Erneuerungskonzept mit übergeordneten Sanierungszielen, Handlungsempfehlungen zur konzeptionellen und organisatorischen Umsetzung sowie einem Verwertungsmodell aufgezeigt. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung soll dies durch ein Bündel an planerischen und baulichen Maßnahmen angegangen werden. Die Einzelmaßnahmen wurden in der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB aufgelistet (siehe Seite 103-107 im VU-Bericht) und in einem Rahmen- und Maßnahmenplan -soweit verortbar- übersichtlich dargestellt.

b) Haushaltsmittel
Auf der Haushaltsstelle 1.6150.9882 befinden sich nach Abschluss der Zahlungen für die Vorbereitenden Untersuchungen Restmittel von ca. 223.000 €. Mit diesen Mitteln kann sowohl die Erstellung des KDKs beauftragt werden als auch die sich im anschließenden Planungsverfahren ergebenden, noch erforderlichen Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen, Lärmschutzbegutachtungen und Verkehrsuntersuchungen beauftragt werden. Das Kommunale Denkmalkonzept wird mit 60% vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert.

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

Alternativen:

Die Sanierungssatzung wird nicht beschlossen. Es fehlt dann die Grundlage für die erhöhte Steuerabschreibung und direkte Städtebauförderung

Das KDK wird nicht durchgeführt. Die denkmalfachliche Fragestellung zu Substanz und Nachverdichtung müssen im Bebauungsplan und den darauf aufbauenden Bauantragsverfahren abgearbeitet werden.

.....
Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnisse und die Abwägungsvorschläge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Anlage 2: Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ehemalige Leopold-Kaserne“

Anlage 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 4: Steckbriefe Bestand