

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0075/2005</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>08.11.2005</b>
<b>Altstadtsanierung Amberg, Sanierungsgebiet Altstadt</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Dietrich, Frau Kämpfer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>16.11.2005</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>28.11.2005</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf Grundlage der städtebaulichen Untersuchung "Leitbild für die Innenstadt Amberg" der Büros Dragomir Stadtplanung München mit Planwerk Nürnberg:

1. die öffentliche Bekanntmachung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Altstadt" gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) mit Hinweis auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
2. die Durchführung der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB.
3. die öffentliche Auslegung der Planung für die Dauer eines Monats.

## Sachstandsbericht:

Die Stadt Amberg befindet sich wie viele Städte in unserer Region in einem wirtschaftlichen Umbruch. Die Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Innenstadt verändern sich weiter stark:

- Seit den neunziger Jahren beschleunigt sich zunehmend der Strukturwandel im Einzelhandel. Neben den innerörtlichen Konkurrenzsituationen sieht sich die Stadt Amberg auch dem Konkurrenzdruck der Nachbarstädte ausgesetzt.
- Die Wohnbedürfnisse unterliegen einem stetigen Wandel, rückläufige Einwohnerzahlen in der Altstadt sind auf veränderte Wohnansprüche zurückzuführen.
- Zu den positiven Entwicklungen der Altstadt zählt der Bedeutungsgewinn von Freizeit und Tourismus. Von dieser Entwicklung profitiert auch der Einzelhandel.
- Der Altstadtrand ergänzt mit den neu angesiedelten Gemeinbedarfsnutzungen wie z.B. der Fachhochschule oder dem ACC die Nutzungsvielfalt der Altstadt.

Ziel und Aufgabe der Stadtentwicklung ist es in der gegenwärtigen Situation, die Chancen für die Innenstadt zu erkennen und in Absprache mit den verschiedenen Interessenvertretern ein umsetzungsfähiges Handlungskonzept zu entwickeln.

## **Rückblick**

Bereits 1969 hat die Stadt Amberg die Arbeitsgruppe für Stadtplanung AGS beauftragt, Vorschläge für ein Konzept der städtebaulichen Erneuerung der Altstadt von Amberg zu

erarbeiten. Auf der Grundlage umfassender Konzepte und eines Sozialplanes wurden Durchführungsabschnitte und Maßnahmen festgelegt, aus denen die einzelnen Sanierungsgebiete und Sanierungsziele für die anschließend durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen bestimmt wurden.

Mitte der 80er Jahre erfolgte die erste Fortschreibung der Sanierungsziele durch die Planungsgruppe AGS. Dabei konnten die Wirkungen der bis dahin ergriffenen Maßnahmen erstmalig in einer Gesamtschau überprüft werden. Weiterhin wurden in dem Gutachten von 1988 zukünftige Projekte der Stadtsanierung begründet und gesichert.

Seit dieser Zeit werden in der Altstadt die Sanierungsmaßnahmen laufend weitergeführt und für viele Teilbereiche der Altstadt neue Sanierungsgebiete, im vereinfachten oder klassischen Verfahren ausgewiesen.

### **Leitbildentwicklung für die Innenstadt**

Der Leitbildentwicklung für die Innenstadt vorausgegangen war eine Bestandsanalyse der bestehenden Sanierungsgebiete in der Altstadt. Dazu hat die Stadt Amberg eine städtebauliche Untersuchung an die Büros Dragomir Stadtplanung München mit Planwerk Nürnberg vergeben.

Die Bewertung sowie eine Empfehlung zur weiteren Entwicklung der bereits bestehenden Sanierungsgebiete sind im Kapitel E des Leitbildes - Auswirkungen auf die Ziele der Stadtsanierung (Seite 55 ff) zusammengestellt.

Im Rahmen der Bestandsanalyse konnte eine breite Streuung von städtebaulichen Mängeln im gesamten Altstadtgebiet festgestellt werden. Insbesondere zeigte sich, dass sich viele Ziele nicht auf den Geltungsbereich eines abgegrenzten Sanierungsgebietes beschränken lassen, sondern nur übergreifend für die gesamte Altstadt zu sehen sind.

Aber auch darüber hinaus bedürfen einzelne Verflechtungszonen am historischen Altstadtbering in ihrer Funktion als Zugangsbereiche zur Altstadt einer sorgfältigen städtebaulichen Betrachtung (Siehe z.B. die Beschlussvorlage zum Stadtumbaugebiet West 005/0037/2005).

Weiterhin ist die Anwendung des Sanierungsrechts nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Altstadt möglich.

### **Ausweisung der Altstadt als Sanierungsgebiet**

Angestrebt wird daher zukünftig eine förmliche Festlegung der gesamten Altstadt als Sanierungsgebiet.

Das Sanierungsrecht unterscheidet die Fallgestaltung der Ausweisung im vereinfachten und im umfassenden Verfahren nach den im Sanierungsrecht dazu rechtlich beschriebenen Voraussetzungen. Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren mit Anwendung der Vorschriften der §§152 bis 156a BauGB oder im vereinfachten Verfahren durchführen wird. Die Gründe für die Auswahl sind nicht willkürlich sondern betreffen die konkret vorgefundene städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet, die angestrebten Ziele der Sanierung, die Durchführbarkeit und die zu erwartenden Auswirkungen auf den Bodenpreis. In späteren Förderverfahren fordert die Regierung der Oberpfalz in der Regel den zweckentsprechenden Nachweis der Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung.

In der vorliegenden Fallgestaltung werden die bereits festgesetzten Sanierungsgebiete in der Altstadt, die als vereinfachte und umfassende Verfahren beschlossen wurden, übernommen, sowie die Sanierungsziele und deren Erfüllung oder eine eventuelle Fortschreibung überprüft.

Die bestehenden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren (B – C – D – F – G – G-ERG. – H – K – L – O) werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und Erreichen der jeweils festgelegten Sanierungsziele durch entsprechenden Satzungsbeschluss aufgehoben, abgerechnet (gegebenenfalls Erheben von Ausgleichsbeträgen) und in das vereinfachte Verfahren überführt.

Die bisher nicht festgesetzten Quartiere werden auf der Grundlage der vorliegenden Leitbildentwicklung zur Innenstadt im vereinfachten Verfahren ausgewiesen.

- Im vorgesehenen vereinfachten Verfahren kommen die §§ 152 bis 156 BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, z. B.: Erhebung von Ausgleichsbeträgen) nicht zur Anwendung. Sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke sind nicht zu erwarten. Anstelle der Erhebung von Ausgleichbeiträgen rechnet die Gemeinde Erschließungsbeiträge nach KAG ab.
- Durch die Festsetzung im vereinfachten Verfahren sind auch in Zukunft die Vorteile eines Sanierungsgebietes, wie z. B. die finanzielle Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel oder eine erhöhte steuerliche Absetzung nach § 7 h EStG für diesen Bereich gewährleistet. Mit dem Satzungsbeschluss sind zudem die formellen Voraussetzungen für eine Aufnahme künftig anstehender Maßnahmen in das Städtebauförderprogramm gegeben.
- Bei den Maßnahmen handelt es sich um Objektsanierungen und Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und Stützung von privaten Initiativen. Es wird keine tief greifende Veränderung der Baustruktur geplant.
- Umfassende Konzepte, die in einen Sanierungsbebauungsplan münden, eine Finanzierungsübersicht und der geforderte Sozialplan sind für ausgewählte Teilbereiche( z.B. Sanierungsgebiet D und K) realisierbar.
- Ein Verfahrenswechsel vom vereinfachten zum umfassenden Verfahren ist bei geänderten Auswahlkriterien für Quartiere und Teilgebiete möglich.
- Zuschnitt und Erreichbarkeit der Grundstücke bedürfen keiner grundlegenden Bodenordnung zur Realisierung der Ziele. Auf Grund der hohen Eigeninitiative der Grundstückseigentümer sollte die Stadt nur steuernd und initiiierend in den Sanierungsprozess eingreifen und kann auf bodenrechtliche Vorschriften verzichten.

## **Bürgerbeteiligung**

Vor Satzungsbeschluss durch den Stadtrat sind gemäß § 137 BauGB die Betroffenen zu beteiligen und gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger zu hören. Eine frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen erfolgte bereits bei der Leitbildentwicklung, da das Leitbild von einer möglichst breiten Öffentlichkeit entwickelt und getragen werden soll. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die vorgestellten Ergebnisse in drei Sitzungen vom Arbeitskreis Innenstadt begleitet und weiter entwickelt. Auf einer Bürgerversammlung am 23.10.2004 im Georgssaal/Maltesergebäude wurde das Leitbild schließlich einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Weiterhin wurden durch Herrn Oberbürgermeister Wolfgang Dandorfer im Rahmen der Bürgerbeteiligung Arbeitskreise zu den wichtigsten Themenschwerpunkten

Wohnen  
Verkehr  
Platzgestaltung  
Einzelhandel / Dienstleistung  
Freizeit und Tourismus

gebildet. Deren konstruktive Anregungen und Stellungnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des „Sanierungsgebietes Altstadt“ in das Leitbild mit eingearbeitet.

### **Anlagen:**

1. Lageplan der Altstadt mit Übersicht der vereinfachten und umfassenden Sanierungsgebiete
2. Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes Altstadt
3. Städtebauliche Untersuchung „Leitbild für die Innenstadt Amberg“ Stand November 2004