

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Köferinger Straße - Stadt Amberg



1. Warum Vorbereitende Untersuchungen – formaler Planungsprozess
2. Bestandserhebung und – analyse
3. Darstellung der städtebaulichen Misstände
4. Begründung Sanierungsgebiet
5. Zielformulierung zur Entwicklung des Gebiets – Konzeptvorschlag
6. Nutzung des besonderen Städtebaurechts (Rechte & Pflichten)
7. Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet
8. Weitere Schritte



1. Warum eine Vorbereitende Untersuchungen – formaler Planungsprozess

Vorbereitende Untersuchungen

- Die **vorbereitenden Untersuchungen** sollen:
 - städtebaulichen Missstände aufzeigen und Ziele für die Sanierung definieren
 - z.B. Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Betriebsstätten
 - Beeinträchtigung der Erfüllung der Aufgaben, die dem Gebiet nach seiner Lage und Funktion zukommen
 - Zugänglichkeit von Grundstücken
 - ...
 - eine klare Abgrenzung des Sanierungsgebietes ermöglichen
 - Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit der Sanierung erarbeiten – Begründung zur Sanierungssatzung
 - Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeiten

Diese Grundlagen wurden mit der **Vorbereitenden Untersuchung (VU) erarbeitet.**

- **Vorbereitenden Untersuchungen (VU)** sind erforderlich für die Festlegung eines **Sanierungsgebietes**

§141 BauGB



Schritte zum Sanierungsgebiet

Einleitungsbeschluss - § 141 BauGB

zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Bekanntmachung des Beschlusses § 138 BauGB

Durchführung der VU

inkl. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht

inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Satzung und Begründung

Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU

- §§ 137 / 138 / 139(1) / 141 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

(§§ 139 (2) / 4(2) BauGB)

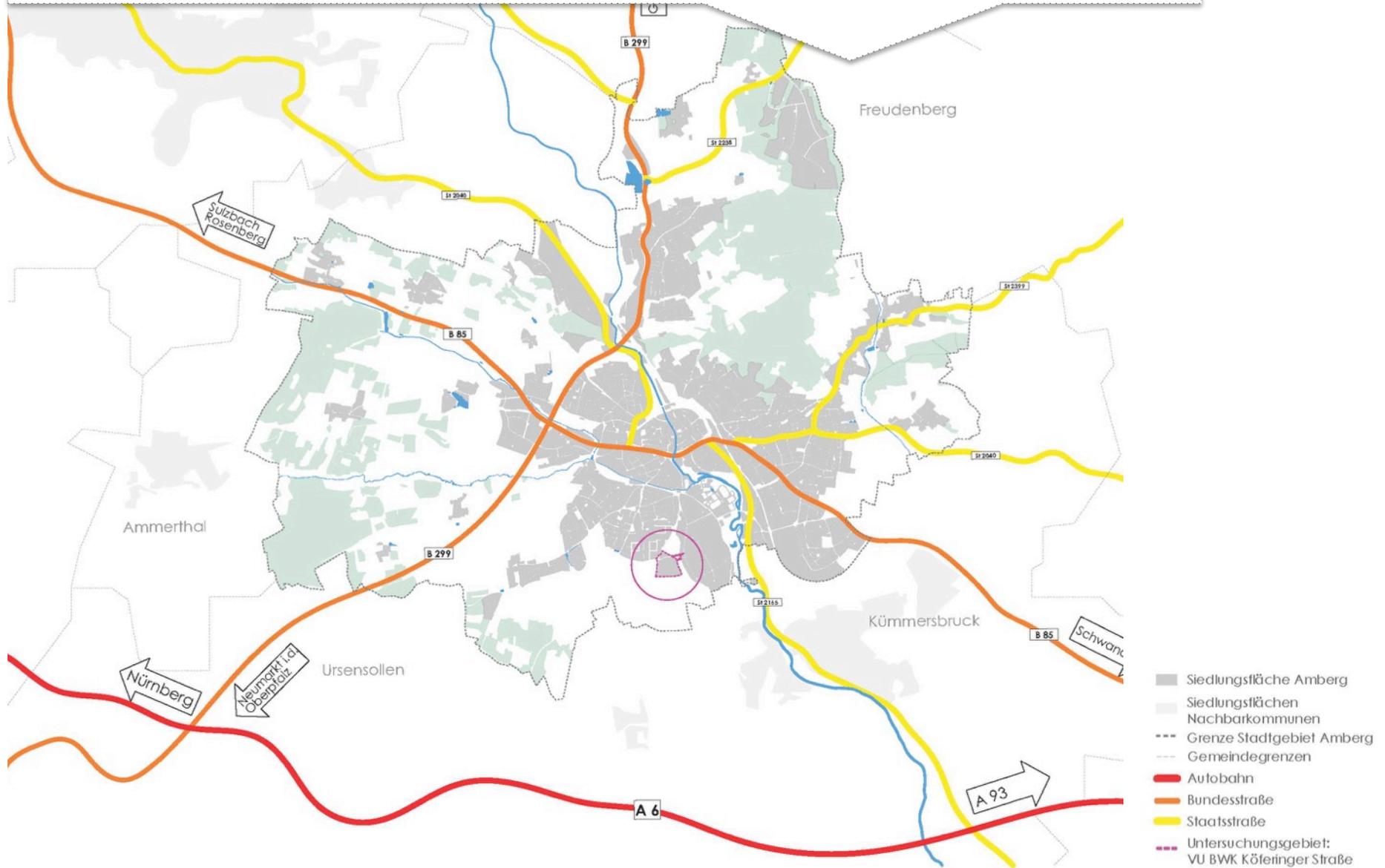
Beschluss über das **Sanierungsgebiet** inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept im vereinfachtes Verfahren (§§ 142 BauGB)

Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§§ 143 BauGB)

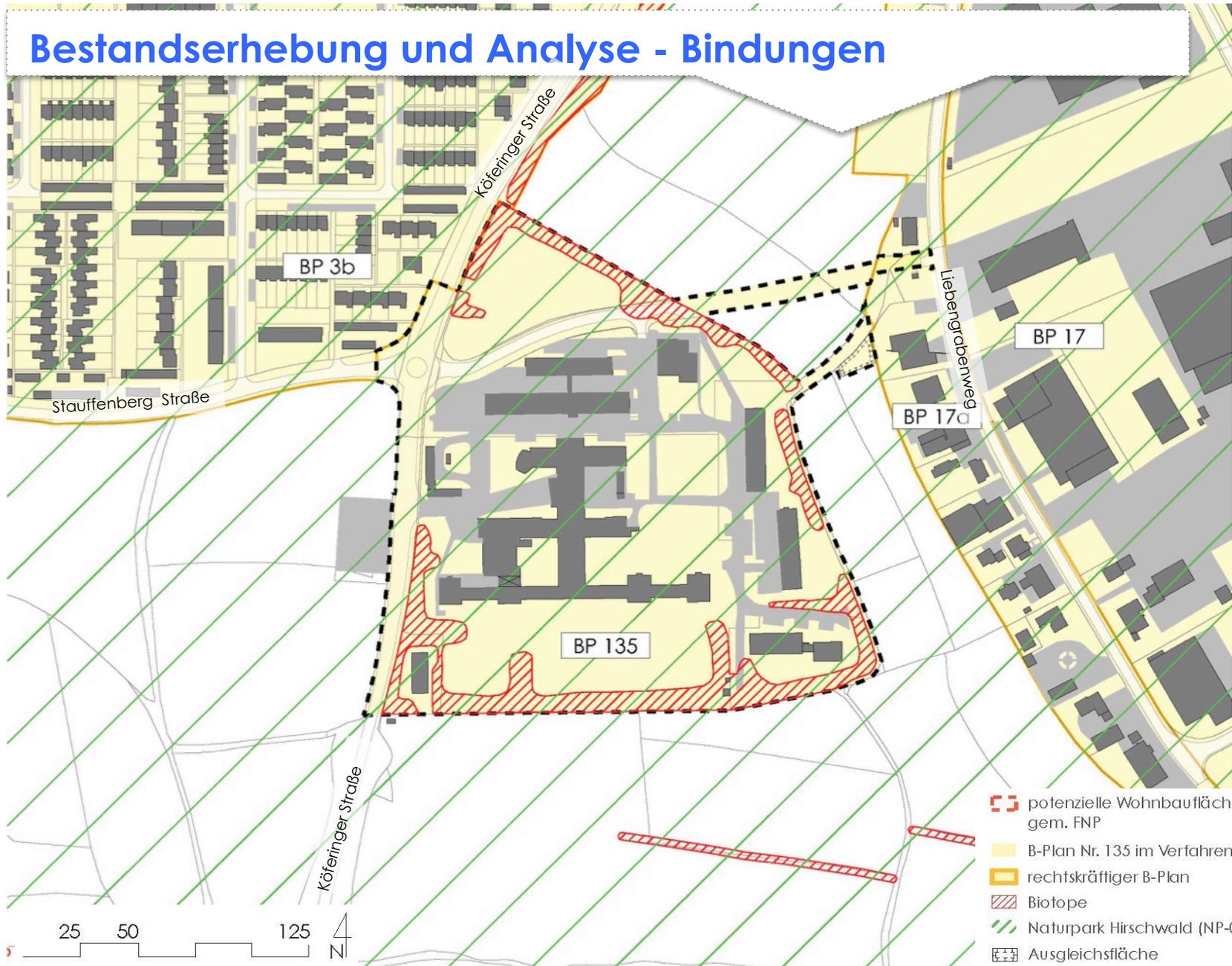


2. Bestandserhebung und -analyse

Bestandserhebung und Analyse – übergeordnete Struktur



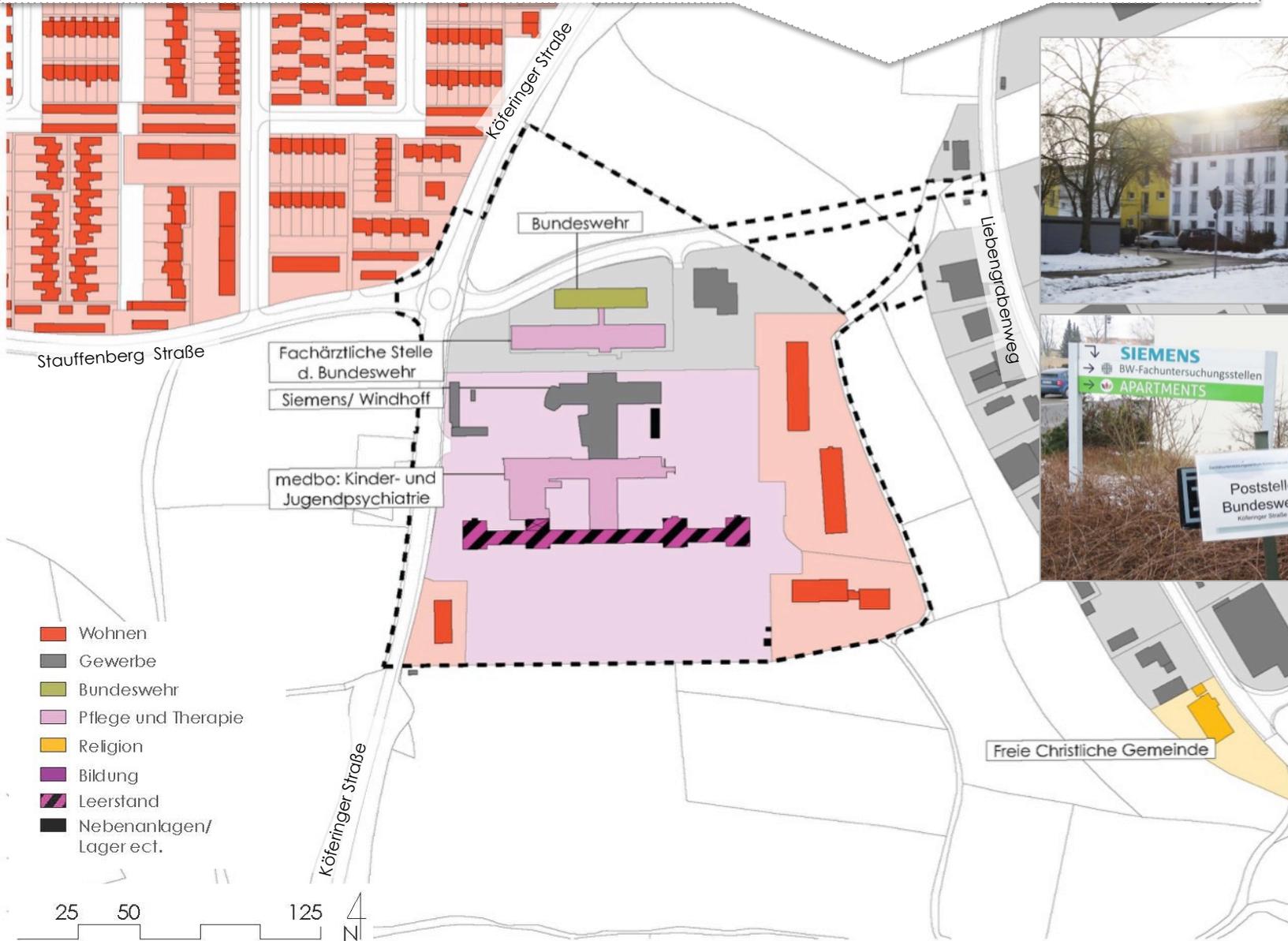
Bestandserhebung und Analyse - Bindungen



Bestandserhebung und Analyse – Grün- und Freiräume



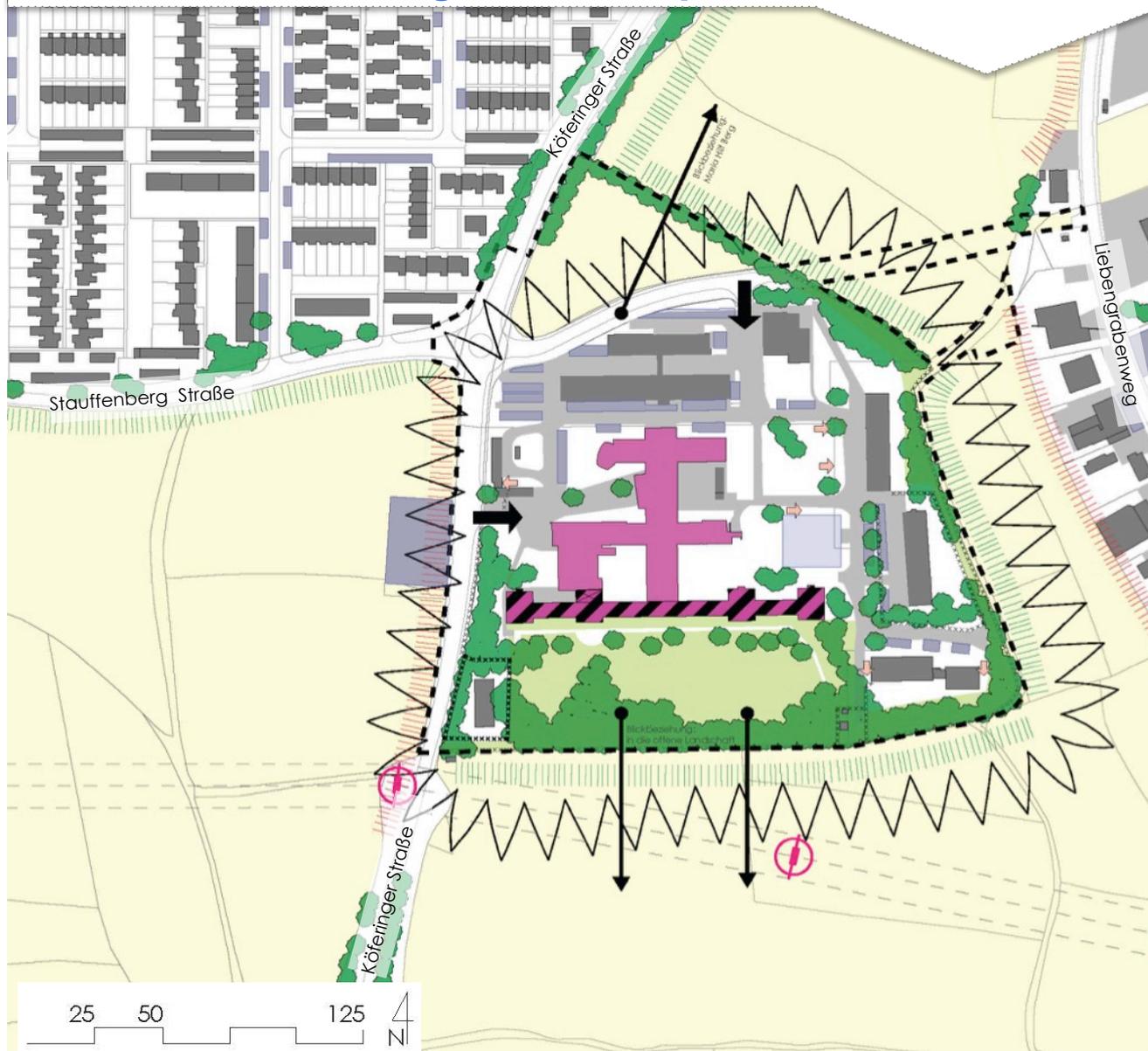
Bestandserhebung und Analyse – tatsächliche Nutzungen



Bestandserhebung und Analyse – Verkehr/ÖPNV

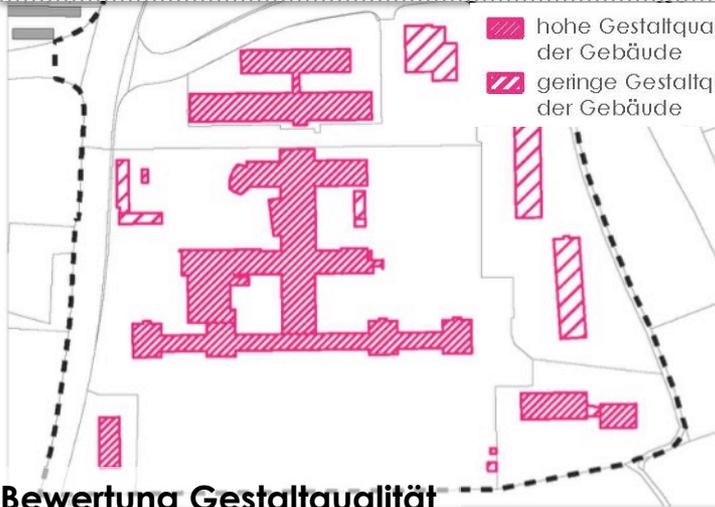


Bestandserhebung und Analyse - Ortsbild



- ortsbildprägender Baumbestand
- ortsbildprägende Grünflächen
- landwirtschaftliche Flächen
- prägender Gebäudebestand
- Leerstand
- dichte Ortsrandeingrünung
- fehlende Ortsrandgestaltung
- großflächige Stellplätze
- versiegelte Flächen
- Quartierseingang
- Strommast
- Sendemast
- Insellage
- Blickbeziehung
- Eingang zu Schutzräumen bzw. Luftschutzbunkern
- Zäune/ Schranken

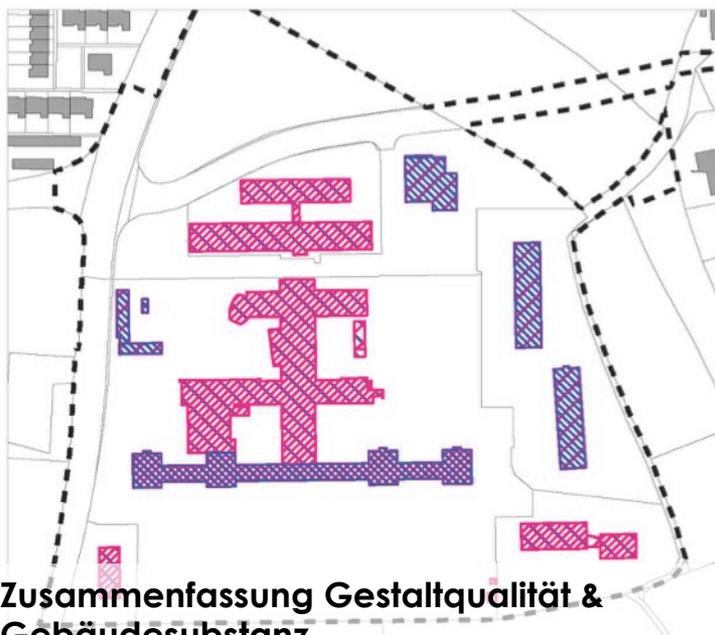
Bestandserhebung und Analyse - Gebäudebewertung



Bewertung Gestaltqualität



Bewertung Gebäudesubstanz



Zusammenfassung Gestaltqualität & Gebäudesubstanz



Gebäudehöhen

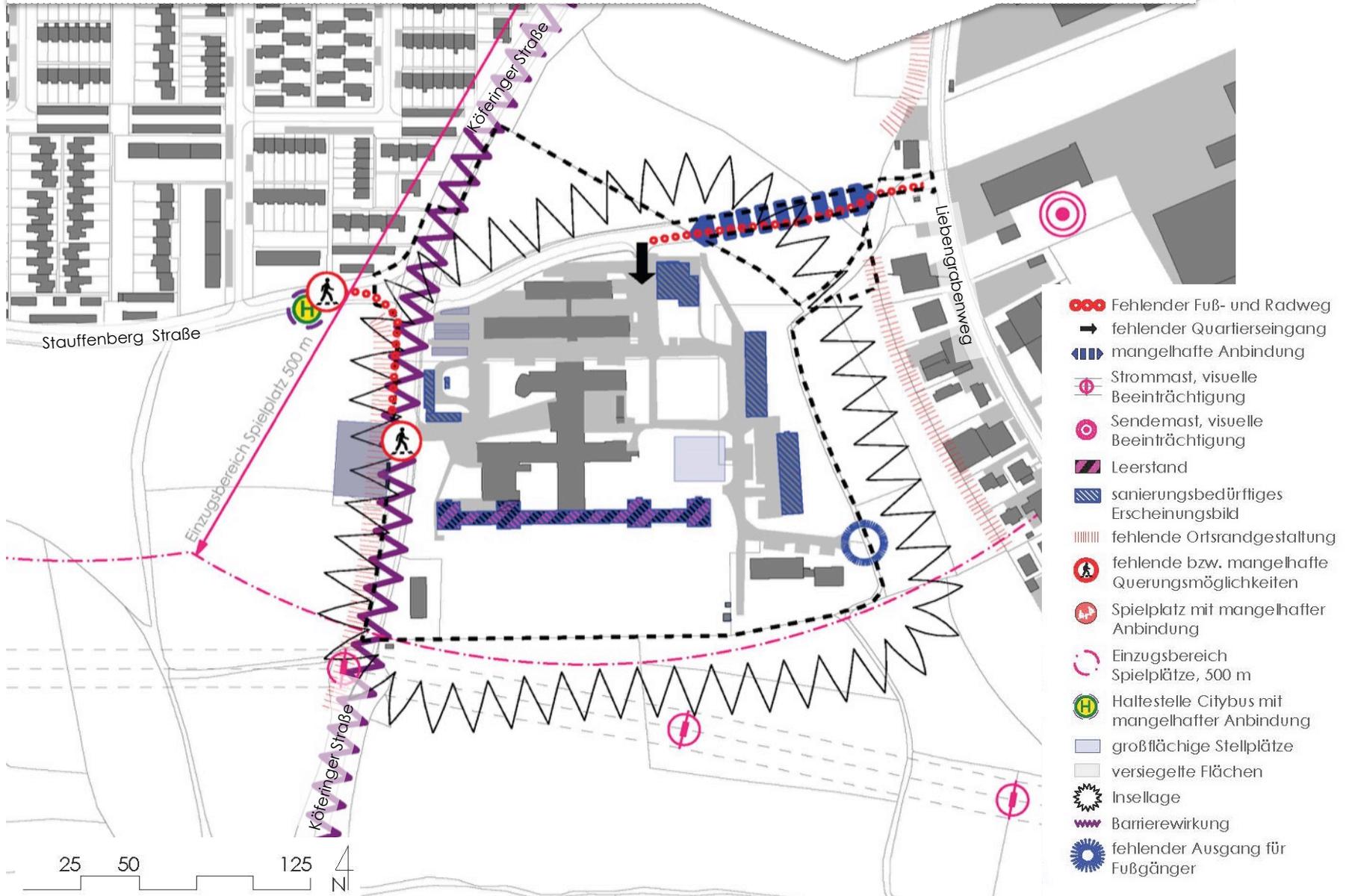
- 1 Geschoss
- 2 Geschosse (1+Dach)
- 3 Geschosse (2+Dach)
- 4 Geschosse (3+Dach)



Bestandserhebung und Analyse – Qualitäten und Potenziale



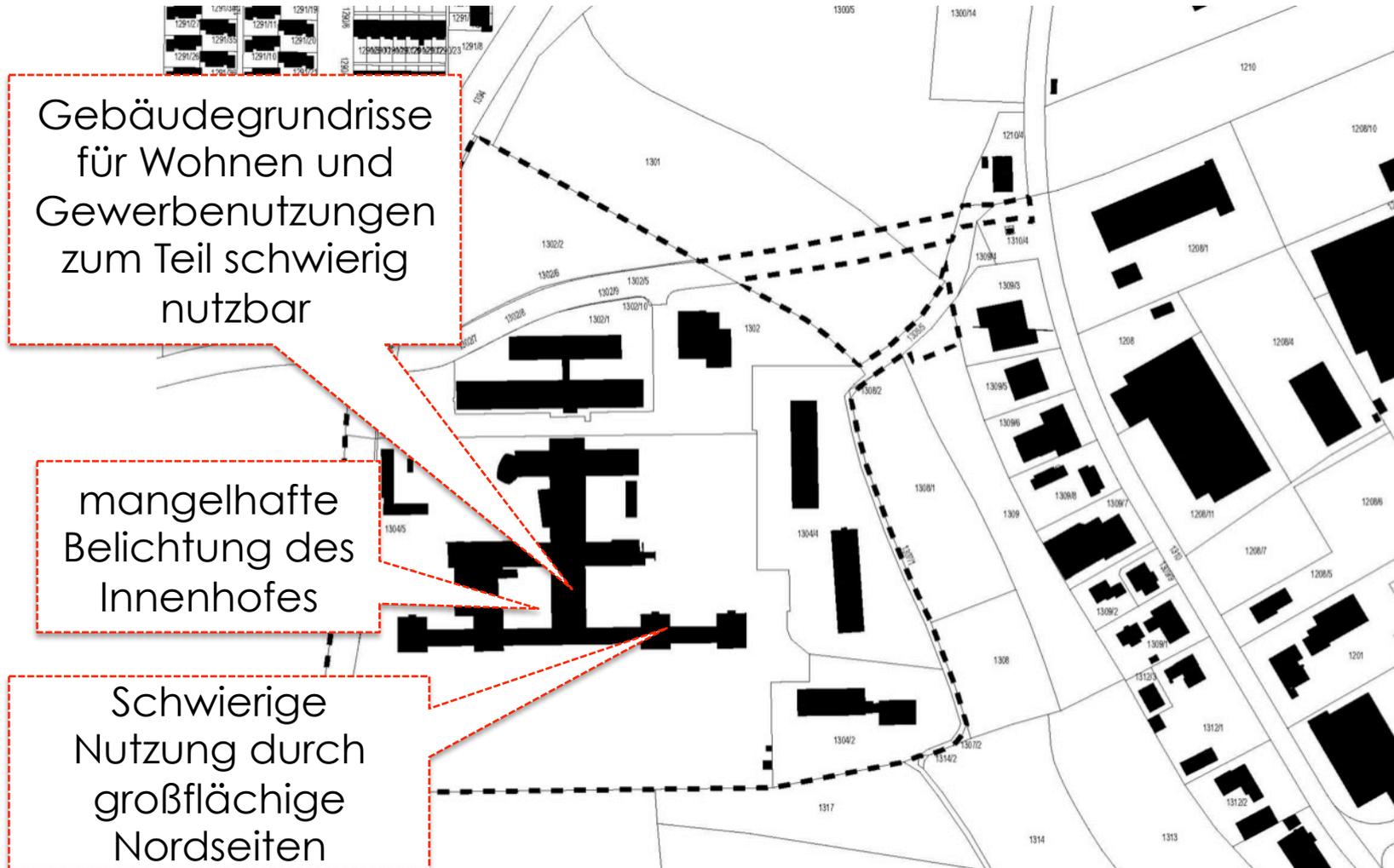
Bestandserhebung und Analyse – Defizite und Konflikte



3. Darstellung der städtebaulichen Missstände

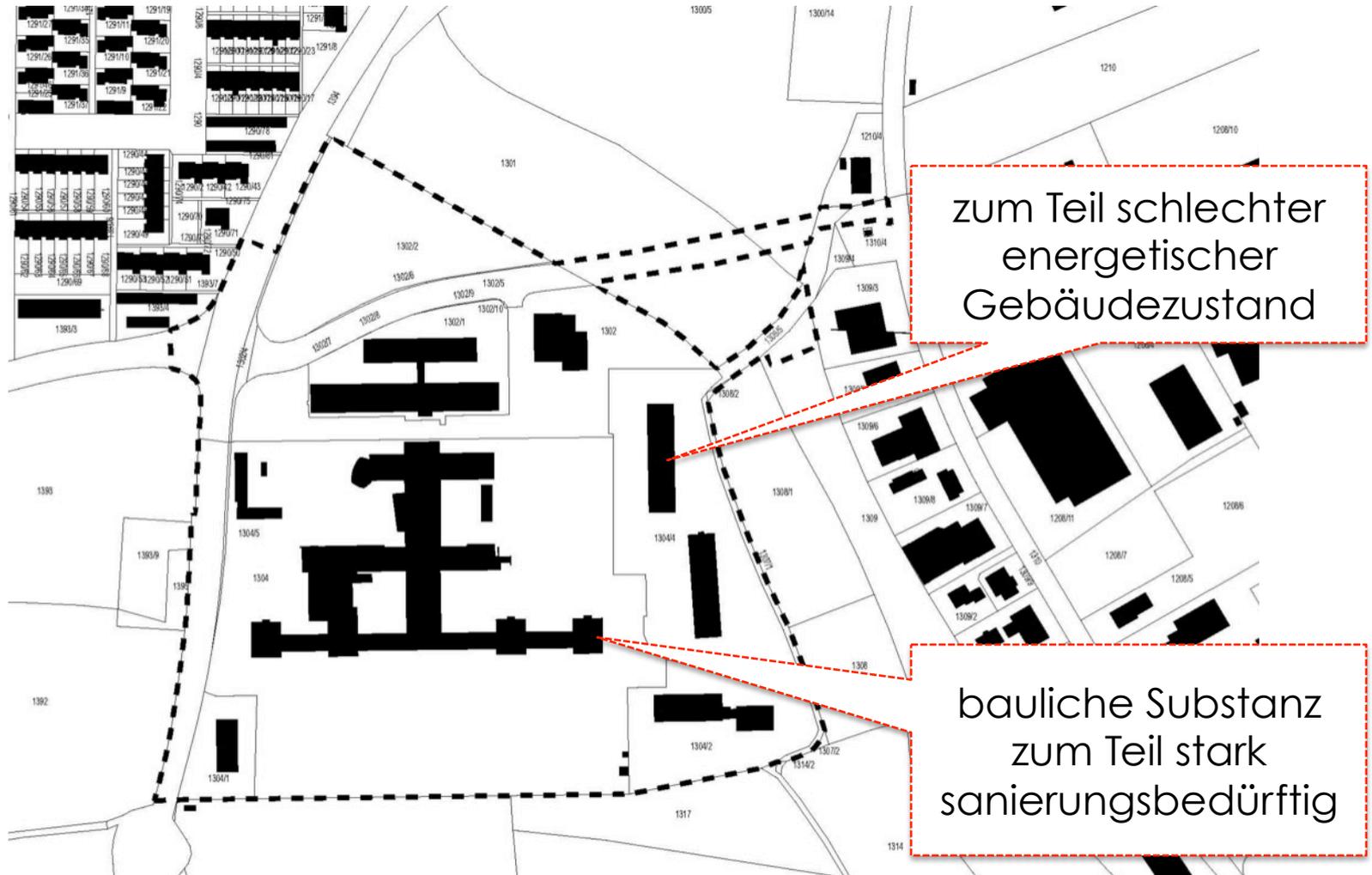
Substanzschwächen

Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten



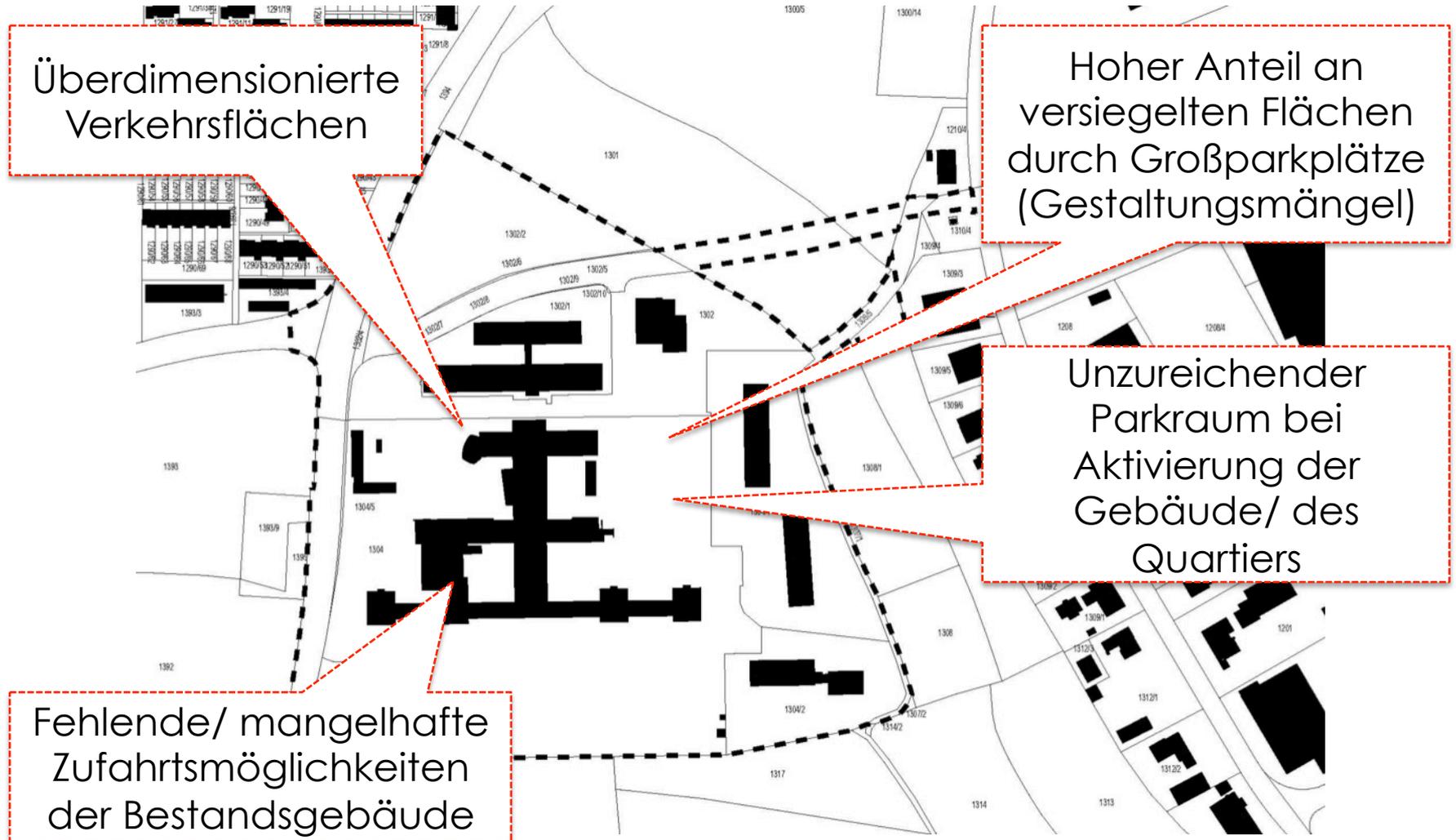
Substanzschwächen

Bauliche Beschaffenheit



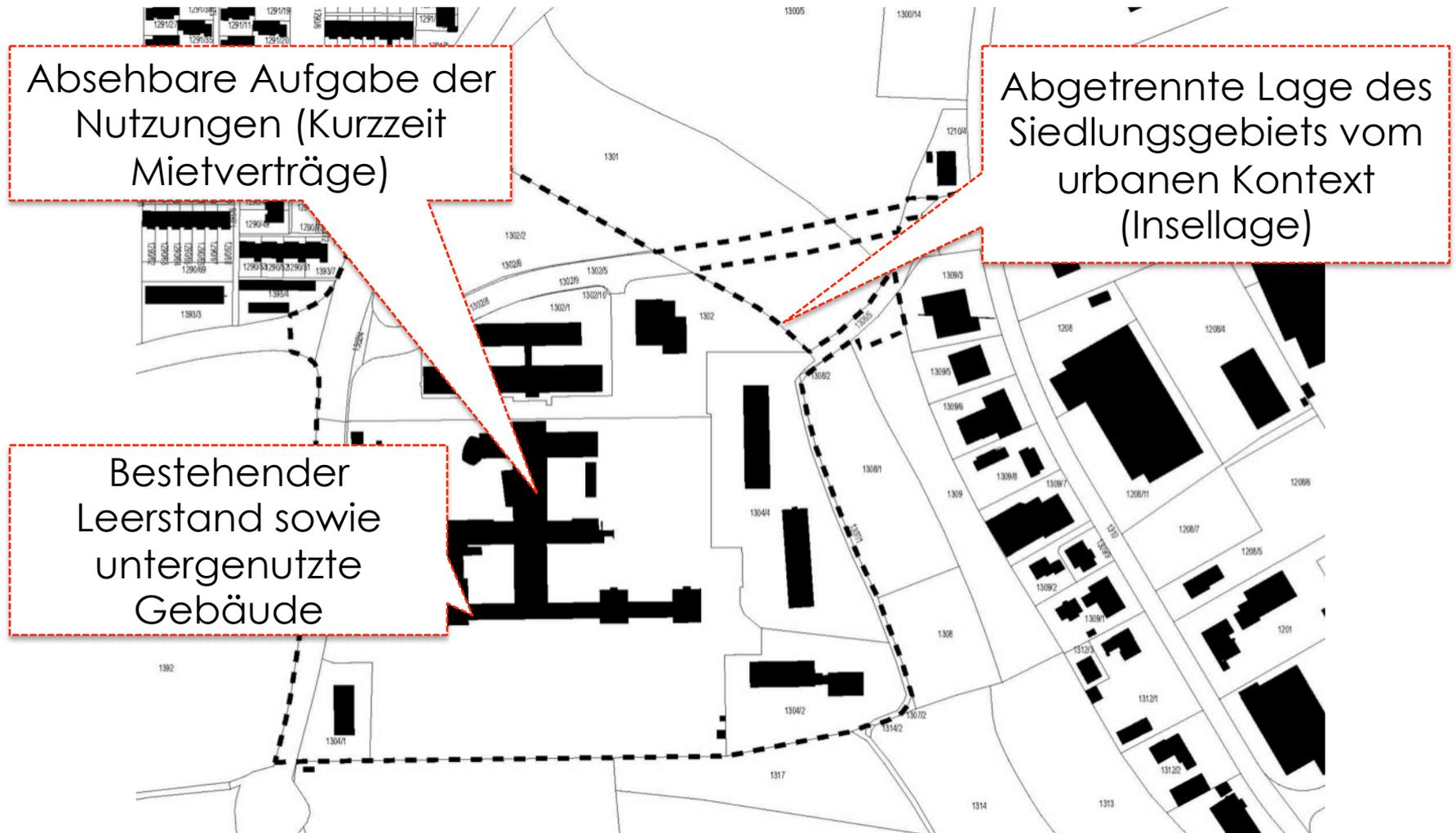
Funktionsschwächen

Fließender und Ruhender Verkehr



Funktionsschwächen

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets



Begründung des Sanierungsgebietes

- Im dargestellten Gebiet liegen eindeutige **Substanzschwächen und Funktionsschwächen vor – städtebauliche Missstände**
 - Erschließung fehlender Anbindung Liebengrabenweg
 - Gestaltungs- und Sanierungsbedarf bei Großteil der Gebäuden
 - Fließender und ruhender Verkehr (Fehlende Straßenquerungen, mangelhafte Parkplatzgestaltung)
 -
- **Es liegt ein öffentliches Interesse an der Entwicklung der Fläche vor**
 - Reaktivierung von Brachen und Leerständen im erschlossenen Gebiet
 - Einbindung des Quartiers in den städtischen Kontext durch zweite Zufahrt und Stärkung der Fuß und Radwegeverbindungen
- Eine Aufwertung dient hier dem **Wohl der Allgemeinheit**
 - Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen
 - Erhöhung der Nutzbarkeit des vorhandenen ÖPNV
 - Erhalt der Biotop-, Vegetations- und Baumstruktur



Zielformulierung zur Entwicklung des Gebiets und Konzeptvorschlag

Zielformulierungen

Z.1 Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**

Z. 2 Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes

Z.8 Aufwertung der ÖPNV **Anbindung und Erreichbarkeit**

Z. 9 **Vernetzung** des Gebiets

Z. 10 Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische **Stellplätze**

Z.3 Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot

Z. 4 Erhalt, Pflege und Ausbau der **prägenden Vegetationselemente**

Z.5 Reduzierung der **Bodenversiegelung**

Z. 6 Anbindung Plangebiet **an den Liebengrabenweg**

Z.7 Schaffung eines **offenen Gebietscharakters**



Konzeptvorschlag



- Erhalt der Vegetation
- Erhalt der Freiflächen
- Baumpflanzungen
- Aufwertung der Außenflächen
- Aktivierung/Sanierung des Gebäudebestandes
- Flächen für bauliche Entwicklung Nachverdichtung
- Schaffung neuer Wegebeziehungen
- vorhandene Wegebeziehungen
- quartiersinterne Wegeverbindung
- Feldwege
- verkehrliche Anbindung
- Schaffen/Aufwerten von Querungsbereichen
- Quartiers-Spielplatz
- Integration von Spielgeräten für Kleinkinder (Sandspiel/Schaukel o.ä.)
- Minimierung der Versiegelung durch Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems
- langfristige mögliche Neuordnung der Bushaltestelle
- mögliche Schaffung einer Tiefgarage für d. Stellplatzbedarf
- partielle Öffnung des Quartiers für Fußwegeverbindung

Maßnahmen und Kostenschätzung

Prioritäten

1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts

2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts

3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

Zeithorizonte

kurzfristig: 1-3 Jahre

mittelfristig: 4-6 Jahre

langfristig: ab 7 Jahre

Städtebau		Prioritäten	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
1.1	Aktivierung und Sanierung des Bettenhauses des Alten Bundeswehr Krankenhauses	1	mittelfristig	ca. 7,9 Mio.	Investor
1.2	Sanierung der sonstigen Gebäude	1	mittelfristig	ca. 5,4 Mio.	Investor
2.1	Aufstellung eines Bebauungsplans und Grünordnungsplan zur Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen	1	kurzfristig	ca. 66.000 €	Kommune
2.2	Schaffung neuer Wohn-/ Gewerbegebäude	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor



Maßnahmen und Kostenschätzung

Grün- und Freiräume		Prioritäten	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
3.1	Anlage eines privaten Quartiers-Kinderspielplatzes	2	mittelfristig	ca. 50.000€	Investor
3.2	Pflanzung von Bäumen in Anlehnung an die vorhandene Artenzusammensetzung	3	mittelfristig	ca. 15.000€	Investor
3.3	Gestaltung vom gemeinschaftlichen Plätzen und Freiflächen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Nutzergruppen (z.B. Anwohner, Mieter, Beschäftigte ...) u.a. Anlegung eines Kleinkinderspielbereiches in der südlich gelegenen Parkanlage	2	mittelfristig	ca. 45.000€	Investor
4.1	Erhalt und Pflege der vorliegenden wertvollen Biotop- und Vegetationsstrukturen	1	kurz- bis langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune
5.1	Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung	1	kurz- bis langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune/ Investor
5.2	Rückbau nicht benötigter versiegelter Flächen	2	mittelfristig	Konzept abhängig	Investor
6.1	Schaffung des Anschlusses zwischen Köferinger Straße und den Liebengrabenweg in Form einer Straße mit beidseitigem Fuß- und Radweg.	2	mittelfristig	Anschluss Liebengrabenweg: ca. 376.000€	Kommune
7.1	Rückbau der technischen Infrastruktur zur Verkehrslenkung wie Schranken etc.	2	mittelfristig	ca. 10.000 €	Handlungsempfehlung für den Investor
7.2	Rückbau bzw. partielle Öffnung der Einfriedungen u.a. durch die Öffnung des bereits vorhandenen Tors für Fußgänger an der südöstlichen Ecke des Areals	1	kurzfristig	ca. 5.000 €	Investor
7.3	Schaffung von hochwertig gestalteten Quartierseingängen zur Identitäts- und Adressbildung des neuen Quartiers	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 70.000 €	Investor
7.4	Aufwertung bestehender innerer Fußwegeverbindungen durch das Gebiet	2	mittel- langfristig	ca. 144.000€	Investor
7.5	Erhalt und Herstellung von Blickbeziehungen in die im Süden angrenzende Landschaft durch partielle Auslichtung des vorhandenen Strauchbestandes	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune

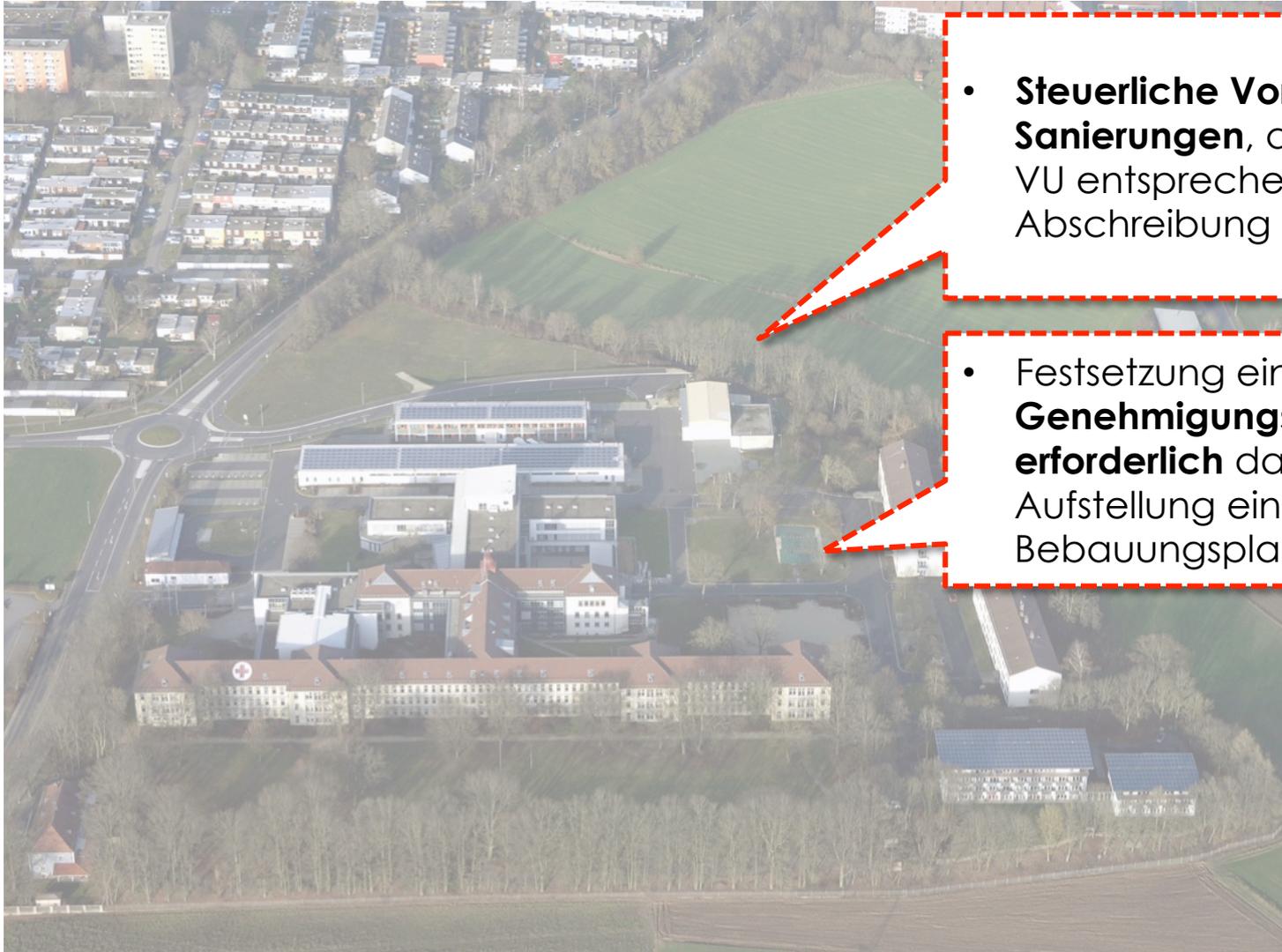
Maßnahmen und Kostenschätzung

Verkehr		Prioritäten	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
8.1	Prüfung zur Integration einer zusätzlichen Haltestelle beim Bau der neuen Verbindungsstraße	3	langfristig	-	Kommune in Abstimmung mit Verkehrsbetriebe
9.1	Schaffung eines sicheren Querungsbereichs für Fußgänger auf Höhe der Bushaltestelle in der Stauffenbergstraße	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 20.000€	Kommune
9.2	Schaffung eines sicheren Querungsbereichs für Fußgänger im Bereich des Kreisverkehrs Stauffenbergstraße - Köferinger Straße (südliche Ausfahrt) sowie die Errichtung eines Fußwegs zur Anbindung der Bushaltestelle (in der Stauffenbergstraße)	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 20.000€	Kommune
9.3	Aufwertung und Verbesserung des Querungsbereichs in der Köferinger Straße auf Höhe des westlich angrenzenden Parkplatzes, u.a. durch Verbreiterung der Mittelinsel und einer klaren Markierung	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 10.000€	Kommune
9.4	Schaffung eines Fußweges entlang der Köferinger Straße zwischen Parkplatz und der Bushaltestelle in der Stauffenbergstraße	2	kurzfristig	Köferinger Straße: ca. 26.400€	Kommune
10.1	Gestaltung und Neuordnung der großflächigen Stellplätze (hochwertiger Oberflächengestaltung mit geringerem Versiegelungsgrad (offen Fugen)/ Begrünung durch Randeinfassung mit niedriger Vegetation und Bäumen in regelmäßigem Abstand für Verschattung)	2	mittelfristig	ca. 75.000€	Handlungsempfehlung für den Investor
10.2	Vermeidung weiterer oberirdischer Stellplätze sowie bei neuen Entwicklungen, durch die Schaffung von Tiefgaragen oder Parkpaletten über bestehenden Parkplätzen (Wohnen + Gewerbe)	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor



Nutzung des besonderen Städtebaurechts zur Entwicklung/ Sanierung des Gebiets (Rechte & Pflichten)

Sanierungsgebiet - Vorteile



- **Steuerliche Vorteile bei privaten Sanierungen**, die den Zielen des VU entsprechen, (bevorzugte Abschreibung nach §6f EStG)

- Festsetzung einer **Genehmigungspflicht nicht erforderlich** da parallele Aufstellung eines Bebauungsplans



Sanierungsgebiet - Verfahrenswahl

Wahl der Mittel entsprechend den Erfordernissen für die **zweckmäßige und zielführende** Durchführung der Sanierung

Vorgeschlagen wird für die VU Köferinger Straße/Amberg:

Vereinfachtes Verfahren nach §142(4) BauGB

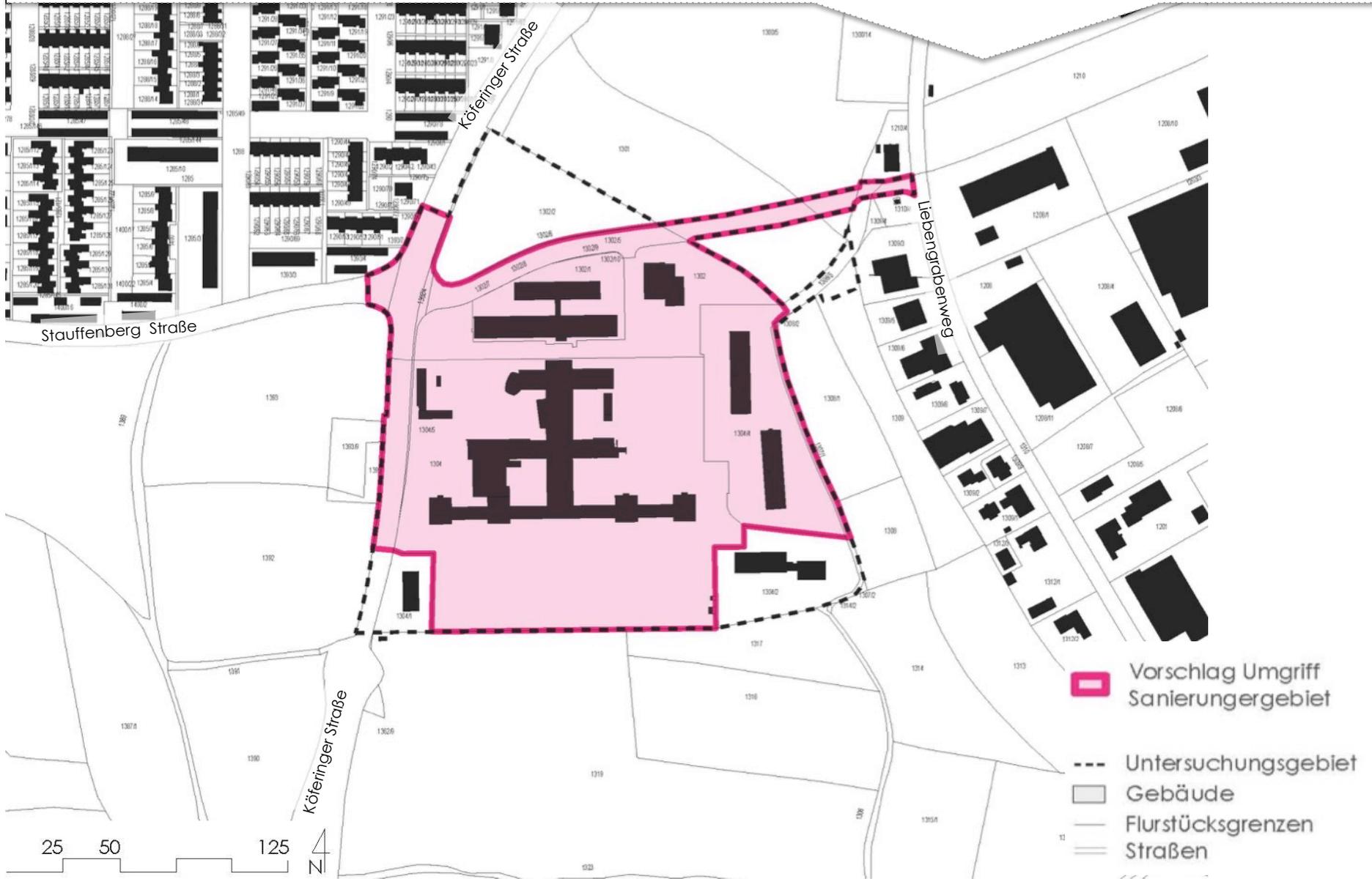
- keine Sanierungsvermerke oder Einschränkungen der Grundstückseigentümer
- Keine Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Umlegung
- Genehmigungspflichten können teilweise oder ganz ausgeschlossen werden

Keine Genehmigungspflicht nach §144 (1) bzw. §144 (2) BauGB erforderlich =>

Aufstellung eines Bebauungsplans



Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet



Ausblick weiteres Vorgehen

Schritte zum Sanierungsgebiet

Einleitungsbeschluss - § 141 BauGB

zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Bekanntmachung des Beschlusses § 138 BauGB

Durchführung der VU

inkl. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht

inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Satzung und Begründung

Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU

- §§ 137 / 138 / 139(1) / 141 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen

(§§ 139 (2) / 4(2) BauGB)

Beschluss über das **Sanierungsgebiet** inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept im vereinfachten Verfahren (§§ 142 BauGB)

Bekanntmachung der **Sanierungssatzung** (§§ 143 BauGB)





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**