

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0041/2017</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>12.06.2017</b>
<b>Sanierungsgebiet ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße</b> <b>- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger gemäß §§ 137 und 139 Baugesetzbuch</b> <b>- Erlass einer Sanierungssatzung</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Neumüller Bärbel, Frau Gerhild Vonhold</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>28.06.2017</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>10.07.2017</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung „ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“ einschließlich Kosten und Finanzierungsübersicht nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 28.06.2017

1. Das Ergebnis und die Abwägung der Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)
2. Die förmlichen Festlegung im vereinfachten Verfahren für das Sanierungsgebiet ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße (§ 142 BauGB) als Satzung

## Sachstandsbericht:

### **Verfahrensablauf:**

Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Areal wurde im Stadtrat vom 30.01.2017 beschlossen.

Der Beschluss und die daraus folgenden Vorschriften hinsichtlich der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, der Auskunftspflicht und der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137, 138 und 139 BauGB) wurden am 03.03.2017 bekannt gemacht.

Am 03.04.2017 wurde den Ergebnissen der bis dahin durchgeführten Voruntersuchung einschließlich der weiter geplanten Vorgehensweise bzw. Verfahrenswahl im Stadtrat zugestimmt.

Die Ergebnisse der Voruntersuchung belegen die städtebaulich im Gebiet vorhandenen Missstände und begründen somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme.

Das Sanierungsrecht unterscheidet in eine Ausweisung im vereinfachten und im umfassenden Verfahren. Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 165a BauGB oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Die Gründe für die Verfahrenswahl leiten sich aus der städtebaulichen Situation, den Sanierungszielen der Durchführbarkeit und den zu erwartenden Bodenwertsteigerungen ab.

Im vorliegenden Sanierungsgebiet befinden sich überwiegende Teile in der Hand eines Grundstückseigentümers, der an einer Mängelbeseitigung offenkundig interessiert ist und zum Großteil auch die Finanzierung übernehmen wird. Auch ist mit größeren Bodenwertsteigerungen aufgrund der Maßnahme nach Auffassung des bearbeitenden Büros Dragomir nicht zu rechnen, daher schlägt das Büro Dragomir die Ausweisung im vereinfachten Verfahren vor.

**Die Festsetzung des Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:**

- Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kann ausgeschlossen werden. Somit - müssen Rechtsvorgänge und Vorhaben wie z.B. Miet- Pacht- und Überlassungsverträge, Grunddienstbarkeiten, Grundschuldbestellungen und Teilungen etc. nicht von der Gemeinde genehmigt werden.
- Es ist keine Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch erforderlich.
- Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.
- Es werden keine Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gewährt (§ 153 BauGB).
- Bei Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde sind keine Ausgleichsbeiträge nach § 154 BauGB sondern Ausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) zu entrichten.

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

Der Geltungsbereich der Satzung beinhaltet die Flur Nummern /Teilflächen (TF):

1362 TF, 1394 TF, 1393/1 TF, 1300/5 TF, 1301, 1302, 1302/1, 1302/4 TF, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, 1302/9, 1302/10, 1304, 1304/4, 1304/5, 1306/5 TF, 1307/1 TF, 1309/4 TF, 1310/4 TF, alle Gemarkung Amberg.

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung bzw. der Umgriff des Sanierungsgebiets ist auf dem Plan in Anlage 4 dargestellt.

**Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (Anlage 2):**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.04.2017 bis 18.05.2017 beteiligt. Die Ergebnisse der Abwägung sind in Anlage 2 dargestellt. Es gingen relevante Stellungnahmen von folgenden Trägern öffentlicher Belange ein:

- Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach vom 20.04.2017;
- Bauverwaltungsamt, Sachgebiet Baurecht- u. Beitragswesen d. Stadt Amberg v. 25.04.2017;
- Stadtplanungsamt, Sachgebiet Grün der Stadt Amberg vom 17.05.2017;
- Behindertenbeauftragter der Stadt Amberg vom 15.05.2017 und
- Amt für Ordnung und Umwelt, Sachgebiet Naturschutz vom 11.05.2017.

Die Einwendungen wurden in die Voruntersuchung und Satzung eingearbeitet.

Die Betroffenen wurden am 13.04.2017 angeschrieben. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

**Sanierungssatzung (Anlage 3):**

Die Voruntersuchung incl. Durchführung der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und der Betroffenen durch das Büro Dragomir Stadtplanung aus München kommt zu dem Ergebnis, dass im dargestellten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Aufgrund der städtebaulichen Missstände soll die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren nach § 142 abs.4 BauGB erfolgen.

**Folgende Ziele der Sanierungssatzung wurden zur Behebung der städtebaulichen Missstände durch das Büro Dragomir vorgeschlagen:**

- Erhalt des besonders prägenden und historischen Gebäudebestands
- Behutsame Nachverdichtung und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes
- Aufwertung der qualitativ hochwertig der Grün- und Freiflächen für ein vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente
- Reduzierung der Bodenversiegelung
- weitere Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz über den „Liebengrabenweg“
- Schaffung eines offenen Gebietscharakters
- Aufwertung der ÖPNV Anbindung und Erreichbarkeit
- Vernetzung des Gebiets mit der Umgebung
- Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische Stellplätze

Die weitere städtebauliche Entwicklung wird durch das Bebauungskonzept, welches im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens AM 135 „An der Stauffenbergstraße“ erarbeitet wird, festgelegt. Hier werden die Inhalte Nutzung, Nutzungsverdichtung, Erschließung im öffentlichen und privaten Bereich, Verkehrsentwicklung sowie Stellplatzanforderung geklärt und festgesetzt.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung  
siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme  
siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar  
keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan  
keine Angabe möglich

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan  
keine Angabe möglich

b) Haushaltsmittel  
keine Angabe möglich

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)  
keine Angabe möglich

**Alternativen:**

keine

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg Ortsübliche Bekanntmachung) rechtsverbindlich.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Vorbereitende Untersuchung „Sanierungsgebiet ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“ mit Kosten und Finanzierungsübersicht in der Fassung vom 28.06.2017
2. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Fassung vom 28.06.2017
3. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße einschließlich Begründung in der Fassung vom 28.06.2017
4. Lageplan mit Umgriff des Sanierungsgebiets in der Fassung vom 28.06.2017