

**Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der  
Köferinger Straße“  
vom 28.06.2017**

Aufgrund § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Amberg die folgende Satzung:

**§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus an der Köferinger Straße“.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 4) im Maßstab 1: 1.000 vom 28.06.2017 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

**§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgänge finden keine Anwendung.

**§ 4 Inkrafttreten, Geltungsdauer**

(1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

(2) Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Amberg, den .....

Stadt Amberg

.....

Oberbürgermeister Michael Cerny

## Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

In der Sitzung vom ..... hat die Stadt Amberg den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am .....

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... statt gefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom ..... bis ..... statt gefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom ..... hat der Stadtrat Ambergs die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Amberg, den .....

Stadt Amberg

.....

Oberbürgermeister Michael Cerny

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am ..... bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich

Amberg, den .....

Stadt Amberg

.....

Oberbürgermeister Michael Cerny

## Begründung zum Sanierungsgebiet

### ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UND VERFAHRENS

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB verfolgt insbesondere die inhaltliche Zielsetzung der Behebung von städtebaulichen Missständen. Als Grundvoraussetzung müssen in dem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinn des Baugesetzes vorliegen. Diese wurden im Rahmen des Kapitels 3. ausführlich untersucht und aufgezeigt. Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB Abs. 2 wurden in diesem Rahmen für das Untersuchungsgebiet flächendeckend festgestellt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme für das Untersuchungsgebiet ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus sind somit erfüllt.

### BEGRÜNDUNG

Ohne eine umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird der bereits begonnene Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel zunehmen.

Die Begründung zum Gebiet als Inhalte eines neuen Sanierungsgebietes ist nachstehend aufgeführt:

Im Quartier des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses liegen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB folgende Substanzschwächen gem Kap. 3 als Missstände vor:

- **Mängel in der Belichtung, Besonnung und Belüftung**
- **Mangelhafte bauliche und energetische Beschaffenheit** des Quartiers - hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- **Mangelhafte Anbindung** des Quartiers an das öffentliche **Straßennetz**
- Starke **Unternutzung** der bebauten und unbebauten **Flächen**
- **Mangelhafte und nicht nachhaltige Erschließung** des Quartiers

Neben den beschriebenen Substanzschwächen liegen im Quartier schwerwiegende Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor:

- **Überdimensionierte Verkehrsflächen** charakterisieren den fließenden und ruhenden Verkehr im Gebiet.
- Die **Entwicklungsfähigkeit** des Quartiers und seine **wirtschaftliche Situation** sind **mangelhaft**. **Kurzfristige Mietverträge** und **Leerstände** deuten auf einen **Funktionsverlust** hin.
- Der im Süden gelegene **Park** wird als **private Freifläche** genutzt und steht nur den Anwohnern zur Verfügung. Zudem besitzen die vorhandenen **Freiräume geringe Aufenthaltsqualität**. Die vorhandenen **Spielgeräte** des Klinikums sind in ihrer **Ausstattung** und **Qualität mangelhaft**.

Im Zuge der Umsetzung der Sanierung sind einschneidende Maßnahmen wie z.B. Kernsanierungen in bestehenden Leerständen oder Ordnungsmaßnahmen der Erschließung er-

forderlich, die Auswirkungen auf die Quartiersbewohner haben. Dennoch sind für die wenigen derzeitigen Bewohner des Quartiers keine Umsiedlungen oder ähnlich einschneidende Maßnahmen notwendig. Es ist zu erwarten, dass für die Mehrheit der Betroffenen (u.a. Anwohner, aber auch Nutzer der Gewerbeflächen) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen zeitlich beschränkten Störungen durch Baustellentätigkeiten werden soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der Planer und der Kommune sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen sowie von vielfältigen Wohnraum, überwiegend im Bereich des Geschosswohnungsbaus, für den in Amberg ein Bedarf besteht, liegt die Entwicklung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses im öffentlichen Interesse. Weiterhin ist der Erhalt der Ortsbildprägenden Bebauung, d.h. die Nachnutzung der bestehenden Gebäude, besonders im Bezug auf das Ziel der reduzierten Flächenneuersiegelung, von hohem gemeinschaftlichem Wert.

Aufgrund des öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung des gesamten Quartiers und der Notwendigkeit zur Lösung vielsichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist eine einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

## ZIELE DER SANIERUNG

- Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**
- Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes
- Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente
- Reduzierung der **Bodenversiegelung**
- Anbindung Plangebiet **an 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**

## UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET (vgl. Vorlage 005/0041/2017 Anlage 4)

Der Umgriff des neuen Sanierungsgebietes nach §142 Abs. 1 BauGB umfasst nahezu den Umgriff der Vorbereitenden Untersuchung, lediglich kleinere Grundstücke wurden im Rahmen der Ergebnisse der Voruntersuchung aus dem Umgriff für das Sanierungsgebiet ausgenommen.

Zu den Grundstücksflächen des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses kommen Teile der Verkehrsflächen der Köferinger Straße inkl. dem Knotenpunkt Stauffenbergstraße-Köferinger Straße sowie die nach ostentführende Stichstraße bis zum Liebengrabenweg, im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiet hinzu. Im Osten verläuft das Sanierungsgebiet entlang der Feldgrenze und schließt den dort bestehenden Feldweg mit ein. Südlich wird das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ebenfalls von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Flurstück 1302/2, im Norden des Untersuchungsgebietes, besitzt keine gravierende städtebaulichen Missstände und ist daher aus dem Umgriff des Sanierungsgebietes ausgenommen.

Die Flurstücke 1304/2 und 1304/1 am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes erfuhren bereits eine Umnutzung und Sanierung der Gebäude und weisen keine städtebaulichen Missstände mehr auf. Diese beiden Grundstücke sind daher nicht im Umgriff des Sanierungsgebietes enthalten.

## **SANIERUNGSVERFAHREN**

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des §136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen (Vgl. Abbildung 22).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, um das bestehende Gebiet aufzuwerten und zu verbessern. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen gemäß §136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des Gebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung umfassender Steuerung und Unterstützung ermöglicht die Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Überwiegende Teile des Sanierungsgebietes befinden sich im Besitz eines Grundstückseigentümers, der sehr an der Behebung der Mängel interessiert ist und einen Großteil der erforderlichen Maßnahmen eigenständig finanzieren wird. Aufgrund des bereits vorhandenen Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt in Amberg sowie den aktuellen Entwicklungen ist mit einer verhältnismäßig sehr geringen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer plötzlich durch die Sanierung ausgelösten spekulativen Entwicklung auf dem Bodenmarkt zu rechnen, da der Grundbesitzer derzeit das Areal im Portfolio halten will. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des BauGB (Bodenrecht §152-156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb auf die Anwendung dieser Vorschrift verzichtet werden (§142 Abs. 4 Bau GB). **Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§142 Abs. 4 BauGB) statt.** Bei Maßnahmen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind die beitragsrechtlichen Vorgaben zu beachten und eine Beitragspflicht entsprechend KAG zu prüfen.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Dadurch wür-

den Bauvorhaben und schuldenrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt unterliegen. **Es wird die Anwendung entsprechend §144 Abs.1 BauGB und §144 Abs.2 BauGB ausgeschlossen.** Da zukünftig der neue Bebauungsplan „An der Staufenbergstraße“ im Quartier gültig sein wird und die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet, ist eine weitere Genehmigungspflicht nicht notwendig.

**Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß §144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht.**

§144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regularien und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von §144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß §143 Abs. 2 Satz 1-3 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des §144 Abs.2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme nichts entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Entsprechend BauGB 2014 (45. Auflage) ist die Frist für die Sanierung nach §142 Abs. 3 BauGB festzulegen. Die Sanierung sollte spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gemäß §142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.