



|                                                                                            |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                    | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0253/2023</b> |
|                                                                                            | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                            | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>16.11.2023</b>    |
| <b>„Leopoldkaserne - Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen,,</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>                                              |                      |                      |
| <b>Verfasser: Neumüller, Bärbel</b>                                                        |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                      | <b>06.12.2023</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                                            | <b>18.12.2023</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Areal der Leopoldkaserne.

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich der Leopoldkaserne werden vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB (so genannter Einleitungsbeschluss) durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit einem in die Untersuchung integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB hinzuweisen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Die Leopoldkaserne, ist die letzte Konversionsfläche der Stadt Amberg. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie Amberg-Irrenlohe und ist etwa 2,5 Kilometer vom Stadtkern entfernt. Direkt angrenzend befinden sich das Gewerbegebiet am Bergsteig sowie das Areal des ehemaligen Städtebauförderprogramms "Soziale Stadt Am Bergsteig Amberg".

Die Leopoldkaserne gilt durch ihre klare, auf Symmetrie und Axialität beruhende Anlage als herausragendes Beispiel für eine „waffenspezifische“ Funktionseinheit. Die Anfang des 20. Jahrhundert auch als "schönste Kaserne Bayerns" bezeichnete Anlage ist ein charakteristisches Beispiel für die öffentlichen Bauaufgaben dieser Epoche und wurde daher im Ensemble unter Denkmalschutz gestellt.

Durch den Abzug der Panzerbrigade 12 im Jahr 2018 eröffnet sich für die Stadt Amberg eine große Chance zur Weiterentwicklung. Die Aufgabe der militärischen Nutzung bietet sowohl große Potenziale für die Entwicklung des Stadtteils, als auch die Herausforderung, das Areal adäquat in die Gesamtstadt zu integrieren.

Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Leopoldkaserne muss eine nachhaltige und attraktive Nutzung des Areals gewährleisten damit es zu einem lebendigen und lebenswerten Ort und damit zu einem Gewinn für die Entwicklung der Gesamtstadt werden kann.

Vorhanden sind eine Bestandsaufnahme der Gebäude und des Geländes sowie die Erfassung der Grünstruktur, ein Vermessungsplan und ein Kanalbestandsplan. Darüber hinaus wurden die Altlasten des Untergrunds weitgehend untersucht. Untersuchungen zu möglichen Schadstoffen in den Gebäuden werden ebenfalls in Kürze durchgeführt.

Für die Entwicklung ist eine Aufnahme des ehemaligen Kasernengeländes in ein geeignetes Förderprogramm erforderlich, um die Herausforderungen der Sanierung und Neugestaltung auch förder technisch bestmöglich zu bewältigen. Dafür ist die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich, um die Grundlagen für die Aufnahme in ein geeignetes Städtebauförderprogramm zu schaffen.

Das Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, fundierte Entscheidungen hinsichtlich einer weiteren Entwicklung des Kasernenareals zu treffen. Dabei sollen die baulichen, strukturellen und städtebaulichen Missstände, Verhältnisse sowie Zusammenhänge aufgenommen und analysiert sowie die Ziele der Sanierung und der Entwicklung definiert werden. Zudem sollten alle relevanten Fragestellungen untersucht werden, die zur Beurteilung der Entwicklung und Verwertung des Areals erforderlich sind und ein städtebauliches Handlungskonzept erarbeitet werden.

Um ein modernes und nachhaltiges Areal zu entwickeln sind dabei auch die Möglichkeiten zur Anwendung innovativer Energieversorgungskonzepte mitzudenken und zu untersuchen, welche später in die zu erstellende kommunale Wärmeplanung integriert werden können.

Die Entwicklung des Gebiets und die Wahl eines geeigneten Förderprogramms erfolgt in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz.

Die Untersuchung setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen:

#### Bestandsaufnahme und Analyse

Sichtung und Analyse des Bestands, Ermitteln und analysieren der übergeordneten gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Rahmenbedingungen.

Ausarbeitung einer SWOT-Analyse: Darstellung der Stärken und Schwächen sowie Risiken und Chancen.

#### Entwicklungskonzept

Festlegung der städtebaulichen Ziele und Entwicklungsrichtungen für das Kasernengelände im Zusammenhang mit der Gesamtstadt und dem Stadtviertel. Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungs – und Nutzungskonzepts aufbauend auf das vorläufige Entwicklungskonzept „Konversion Leopoldkaserne Amberg - Zweckerklärung“. Darstellung in einer Rahmenplanung mit Begründung.

Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts mit der Auflistung der geplanten Maßnahmen, Verantwortlichkeiten sowie Zeitplänen einschließlich des Ressourcenbedarfs und den Aussagen zur Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung.

Erstellen eines Verwertungsmodells mit möglicher Aufteilung des Areals und den Fördermöglichkeiten

Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB, die den erforderlichen Einsatz von Mitteln aus privaten und öffentlichen Haushalten und Fördermöglichkeiten aller Ressorts organisiert.

#### Sanierungsgebiet und sanierungsrechtliche Begründung

Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, Vorschlag zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Darstellung eines geeigneten Förderprogramms

Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Formulierung einer sanierungsrechtlichen Begründung in Abstimmung mit dem Auftraggeber

#### Öffentlichkeitsarbeit sowie Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. §137 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Auswertung und Einarbeitung der Ergebnisse.

#### Berichterstattung

Zusammenfassung aller Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Für die Konversion des Kasernengeländes ist der Einsatz von Fördermitteln unerlässlich. Für die Aufnahme in ein Förderprogramm sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich.

#### c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

---

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

#### **Personelle Auswirkungen:**

Zeitbedarf ist für die Betreuung des zu beauftragenden Planungsbüros erforderlich sowie für die Datenbereitstellung und Mitwirkung bei den Öffentlichkeitsbeteiligungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### a) Finanzierungsplan

##### b) Haushaltsmittel

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 1.6150.9882 vorhanden

##### c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Im Rahmen der Beauftragung ist auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über die Konversionsmaßnahme zu erarbeiten, auf deren Basis ein Finanzierungsplan für die Konversion erarbeitet werden kann.

##### d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

#### **Alternativen:**

Entwicklung ohne Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm

.....  
Dr. Markus Kühne, Baureferent

#### **Anlagen:**

1. Lage im Stadtkontext und Bestandsplan