

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0067/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.10.2006
Erweiterung der Ladenfläche im Erdgeschoss im Bereich Innenhof Marktplatz 9		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Kämpfer		
Beratungsfolge	25.10.2006	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Erweiterung der Ladenfläche Marktplatz 9 entsprechend der Eingabeplanung BVV 323/2006-2 vom 21.09.2006 zu. Die Ablösung von zwei Stellplätzen gem. Art. 53 BayBO ist vor Erteilen einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

Sachstandsbericht:

Im Anwesen Marktplatz 9 befindet sich das Stammhaus eines Modefilialisten mit einer Verkaufsfläche von ca. 264,34 m² auf zwei Geschossebenen. Das Geschäft wird vom Betreiber im Vergleich zu anderen Filialen unwirtschaftlich gesehen, da die Verkaufsfläche über zwei Ebenen nicht ausreichend und zudem durch zahlreiche Höhendifferenzen und der damit verbundenen Kleinteiligkeit unübersichtlich gestaltet ist. Die Eigentümerin wünscht eine vollständige Überbauung der Innenhoffläche und die Einbeziehung der Garagenfläche im rückwärtigen Gebäudeteil, so dass sich eine Verkaufsfläche von insgesamt 351,65 m² ergibt (siehe Anlagen 1 – 4).

Das Anwesen wurde 1992 unter Einsatz von Städtebaufördermitteln und Mitteln der Denkmalpflege umfangreich saniert (Gesamtkosten: 3,54 Mio. DM, davon 1,13 Mio. DM öffentliche Zuschüsse).

Planungsrecht:

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Vorhaben in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, wonach die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2 vorgegeben sind. Die GRZ beträgt zum heutigen Stand 0,96, die GFZ 2,9. Die Erweiterung führt zu einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,2. Nach § 17 (2) können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

zu Punkt 1:

Das Altstadtquartier im Bereich Marktplatz, Lederergasse, Kommandantengässchen und Herrnstraße ist bereits im Urkataster von 1835 aufgrund der zentralen Innenstadtlage durch eine sehr dichte Bebauung geprägt (siehe Anlage 5). Die Innenhofgröße des Anwesens Nr. 9 entspricht in etwa dem jetzigen Bestand; die im aktuellen Katasterplan eingezeichnete westliche Hofüberbauung (Altane ?) existiert nicht mehr. Im westlichen Quartiersbereich haben sich die kleinen Innenhöfe bis heute erhalten, während im östlichen Quartiersbereich inzwischen eine hundertprozentige Überbauung vorhanden ist (siehe Anlage 6). Aus städtebaulicher Sicht kann daher eine denkmalverträgliche Überbauung akzeptiert werden, sofern die Fläche ausschließlich für Verkaufszwecke genutzt wird und ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

zu Punkt 2:

Als Ausgleich wird eine Begrünung bzw. Bepflanzung der überdachten Hoffläche vorgeschlagen. Die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss erhalten einen direkten Zugang zum Holzdeck. Die große Wohnung im 2. Obergeschoss ist mit einer Spindeltreppe an den Hofraum angebunden. Für die Wohnnutzungen werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verbessert, da der Hofraum nun der ausschließlichen Wohnnutzung dient und nicht mehr wie bisher als Lager-, Abstell- und Parkfläche genutzt wird.

zu Punkt 3:

Die gewünschte Hofüberbauung steht dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes entgegen. Das Haus ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste mit folgendem Text verzeichnet: „Stadthaus der Hammerwerksfamilie Kastner, dreigeschossiger Putzbau mit ehemaligem Loggiabogen in Haustein, bezeichnet 1543 am Familienwappen, Schwibbogen an der Ostseite“. Der Zwischenbau besteht aus einer seltenen Renaissance-Hausteinfassade und Altane zum Innenhof.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich mit Stellungnahme vom ???.2006 gegen die Hofüberbauung ausgesprochen (Anlage 7).

Die Untere Denkmalschutzbehörde vertritt die Auffassung, dass die vorgeschlagene Hofüberbauung aus folgenden Gründen hinnehmbar ist:

1. Die Fassaden des Haupt- und Zwischenbaukörpers bleiben konstruktiv weitgehend ohne schädigende Eingriffe, da der neue Baukörper konstruktiv unabhängig durch eine dem Baudenkmal angepasste Holzstützenkonstruktion in den Hof gestellt wird.
2. Der Baukörper ist reversibel und nach Aufgabe der Geschäftsnutzung unproblematisch wieder zu beseitigen.
3. Der öffentlich wahrnehmbare Gesamteindruck des Baudenkmals wird nicht beeinträchtigt.

Aus planungsrechtlicher Sicht besteht jedoch die Gefahr eines Bezugsfalls: die benachbarten Cafés / Bistros können zum Beispiel bei einem Pächterwechsel in eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte umgewandelt werden, da das Quartier durch die zum Teil hundertprozentige Überbauung tatsächlich bereits Merkmale eines Kerngebietes aufweist.

Bauordnungsrecht:

Der neue Baukörper grenzt in westlicher Richtung an die Kommunwand, die im Hofbereich zweigeschossig ist. Die angrenzende Grundstückseigentümerin des Anwesens Marktplatz 8 hat dem Vorhaben zugestimmt, so dass eine Befreiung von den Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO vertretbar ist. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um 87,31qm löst einen Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen aus. Da der Antragsteller nicht in der Lage ist, die Stellplätze auf dem eigenen Grund oder in der Nähe zu schaffen, ist die Ablösung gem. Art. 53 BayBO vertraglich vor Erteilen einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundrisse
- Anlage 3: Schnitte
- Anlage 4: Ansichten
- Anlage 5: Urkataster 1835
- Anlage 6: Kataster 2006
- Anlage 7: Stellungnahme BLfD