

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0088/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.11.2012
Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses Obere Nabburger Straße 27, Fl.Nr. 403, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Zimmermann		
Beratungsfolge	05.12.2012	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Wohn- und Geschäftshaus der Oberen Nabburger Straße 27 wird gemäß Planfassung vom 15.09.2012 zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Geplant sind die Sanierung der Büroeinheit im Erdgeschoß und der Wohnung im Obergeschoß, sowie die Errichtung eines Wintergartens mit teilweise überdachtem Freisitz im Dachgeschoß.

Das schmale und tiefe Grundstück ist fast vollständig überbaut. Aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung bietet das Anwesen daher keine für Wohnzwecke nutzbare Freiflächen und nur sehr eingeschränkte Belichtungsmöglichkeiten. Ein Dachgeschoßausbau mit seitlicher Gaubenbelichtung ist wegen der erforderlichen Brandschutzabstände nur schwer realisierbar.

Um trotz dieser erheblichen Einschränkungen eine zeitgemäße Wohn- und Aufenthaltsqualität auch im Dachgeschoß zu erhalten, soll ein Teil des rückwärtigen Daches ersatzlos abgetragen und stattdessen ein Wintergarten mit Freisitz errichtet werden. Die seitliche Umwehrung nimmt die ursprüngliche Dachlinie auf und wird somit als Pultdach ausgeführt.

Alternative Gestaltungen, z. B. durch Pfeiler mit Geländerfüllungen oder Brüstungsmauern (Varianten 2 u. 3) wurden verworfen, da diese zu einer Erhöhung der Grenzmauern und damit wiederum zu einer Beeinträchtigung der benachbarten Innenhöfe führen würden.

Planungs- und Bauordnungsrecht:

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB und liegt im Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Da die bisherige Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus nicht verändert wird, entsteht auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die umgebende Bebauung ist geprägt von engen Erschließungshöfen, Dachterrassen und Neubauten mit Balkonen und Freisitzen. Sowohl die geänderte Dachform, als auch die Brüstungsgestaltung fügen sich in die bestehende Bebauung ein.

Die Beteiligung der betroffenen Nachbarn ergab keine baurechtlichen Einwendungen.

Ensembleschutz

Das Gebäude selbst ist kein Einzelbaudenkmal, liegt jedoch im Ensemble der Amberger Altstadt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde daher im Verfahren beteiligt. Nach Ortseinsicht und denkmalfachlicher Beurteilung wird den Sanierungsabsichten zugestimmt. Jedoch steht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege einem Teilabbruch des Daches aus grundsätzlichen Erwägungen des Ensembleschutzes ablehnend gegenüber. Die Veränderungen erscheinen der Fachbehörde eher zufällig und nicht aus verbindlichen städtebaulichen Planungsvorgaben entwickelt, so dass negative Auswirkungen auf das Ensemble nicht auszuschließen sind.

Abwägung:

Aus Sicht des Baureferates steht die vorliegende Planung mit den Forderungen der Baugestaltungssatzung im Einklang und bringt mit der Reduzierung des Daches auch für die benachbarten Anwesen eine nachhaltig verbesserte Belichtung.

Da die baulichen Änderungen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und die verbleibenden Dachflächen keine weiteren Aufbauten erhalten, sind negative Auswirkungen auf das Ensemble nicht gegeben.

Gewichtige Gründe, die für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, liegen nicht vor. Die baulichen Veränderungen sind somit planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bauzeichnungen
3. Varianten
4. Fotos