

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0099/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.04.2020
Antrag auf Baugenehmigung - Sanierung und Revitalisierung des ehem. Forums - 3 HÖFE, auf den Grundstücken FlStNrn. 442, 430, 618/2, 618/3 der Gemarkung Amberg, Bahnhofstraße 10/12		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Weiß, Kerstin		
Beratungsfolge	27.04.2020	Ferienausschuss (Tischvorlage)

Beschlussvorschlag:

Der Planung zur Sanierung und Revitalisierung des ehem. Forums | 3 HÖFE auf dem Grundstück FlSt.Nr. 442 der Gemarkung Amberg, Bahnhofstraße 10/12 wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Denkmalschutz:

Bei dem Gebäude Bahnhofstraße 10/12 handelt es sich gemäß Art. 1 (2) BayDSchG um ein Einzeldenkmal, das unter folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet ist: „D-3-61-000-19 Bahnhofstraße 10; Bahnhofstraße 12; Münzgäßchen 1. Ehem. kurfürstliche Münze, dann

Gewehrmanufaktur, dreigeschossiger Traufseitbau mit Kniestock und Satteldach, 1709, mit älterem Kern, architektonisch reich gegliederte Fassade, Neurenaissance, 2. Hälfte 19. Jh., rückwärtige Flügel zum Innenhof 1762; ehem. Gewerfabrik, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, 1861, im Kern älter; im Inneren mehrere Umbauten und z.T. Entkernung. Nachqualifiziert.“

Bei der vorgelegten Planung bleiben sämtliche denkmalgeschützten Bereiche bestehen. Die neu geplanten Gebäude im Hofbereich orientieren sich, was die Höhe betrifft, an den zur Bahnhofstraße hin liegenden denkmalgeschützten Gebäuden. Die Hauptgebäude nehmen, soweit möglich, die Dachform der umgebenden Bebauung auf.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei einem Termin am 10.03.2020 beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anhand von Plänen und 3D- Visualisierungen erörtert. Von Seiten des Generalkonservators wurde Zustimmung für das Bauvorhaben signalisiert (Teilnehmer BLfD: Hr. Pfeil, Fr. Fischer, Hr. Mickisch; Teilnehmer Stadt Amberg:

Hr. Kühne, Fr. Hannich, Fr. Weiß).

Die schriftliche Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege steht noch aus.

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das genehmigungspflichtige Bauvorhaben liegt im Ensemblebereich der Amberger Altstadt und ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen daneben gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Einfügen

Maßgeblich für die Beurteilung des Einfügens ist die Eigenart der näheren Umgebung, also der Umgebung, die das Baugrundstück prägt und auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann.

Bei der vorgelegten Planung bleiben die denkmalgeschützten Fassaden bestehen und die neu geplanten Gebäude im orientieren sich, was die Höhe betrifft an den zur Bahnhofstraße hin liegenden, denkmalgeschützten Gebäuden.

Art der baulichen Nutzung

Das zu bebauende Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan im Mischgebiet. Dieses dient gemäß § 6 (1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und entspricht auch der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Die beabsichtigten Nutzungen (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, sowie ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes) sind hier zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind die Grundflächen, die Geschoszahl bzw. die Höhe und bei offener Bebauung auch das Verhältnis zur Freifläche.

Die Grundflächenzahl liegt im Bereich der Altstadt überwiegend zwischen 0,8 und 1. Das beabsichtigte Bauvorhaben besitzt eine GRZ von 0,87.

Die Geschossflächenzahl von 3,63 liegt im Rahmen der umgebenden Bebauung.

Die Höhe der umgebenden Bauten wird nicht überschritten.

Bauweise

Das Bauvorhaben greift die vorhandene geschlossene Bauweise auf.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich seiner Größe mit dem Bestandsgebäude vergleichbar und kommt wie auch bereits im Bestand vorwiegend der Fall im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Liegen. Die Stellplätze sind ebenfalls entsprechend dem Bestand im Bereich der Mittelgarage situiert. Da die Fassaden bestehen bleiben, bleiben die faktischen Baulinien erhalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Gesicherte Erschließung

Das Vorhaben liegt an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Ortsstraße; die Erschließung ist insgesamt gesichert.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Bauordnungsrecht

Die nach der Stellplatzsatzung geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze sind nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Brandschutz wird durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Bei Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens besteht ein Anspruch des Antragstellers auf Erteilung der Baugenehmigung. Einen etwaigen Anspruch kann der Antragsteller mittels Verpflichtungsklage durchsetzen.

In Betracht kommt dann allenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans. Hierfür müsste ein Planungserfordernis bestehen. Das Baugrundstück lässt sich ohne Schwierigkeiten nach § 34 BauGB beurteilen. Durch die geplante Nutzung werden auch keine Konflikte ausgelöst, die im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gelöst werden müssten.

.....
Markus Kühne, Baureferent