

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0023/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.03.2005
Abbruch einer PKW-Werkstatt und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagenstellplätzen, Spitalgraben 7, Gemarkung Amberg, Fl.Nr. 601		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann		
Beratungsfolge	13.04.2005	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Abbruch des Werkstattgebäudes und dem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagenstellplätzen auf dem Anwesen Spitalgraben 7, Fl. Nr. 601, Gemarkung Amberg, entsprechend der Planung vom 28.01.2005 wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Das Anwesen Spitalgraben 7 liegt im Ensemble der historischen Altstadt und im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete D und K.

Die Neubebauung des rückwärtigen Grundstückes sieht sechs Wohneinheiten und dreizehn Kfz-Stellplätze vor.

Planungsrecht:

Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet D.

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die Neubebauung entspricht grundsätzlich den Zielen des Sanierungsgebietes und der Stadtentwicklung.

Um die Neuordnung des „Sanierungsgebiet K“ zu realisieren, wurden die vorbereitenden Untersuchungen für die Gebiete D und K eingeleitet. Ziel der Untersuchungen war unter anderem, die rückwärtigen Grundstücksbereiche attraktiver zu erschließen, den Spitalgraben aufzuwerten und für diesen nördlichen Altstadtbereich den Stellplatzbedarf nachhaltig zu regeln.

Dieser Punkt ist in der Eingabepanung berücksichtigt. Ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung vom 08.12.2004 – den nördlichen Abschluss des Verwaltungsgebäudes Spitalgraben 3 nachhaltig zu verbessern - wird mit vorliegendem Bauantrag aufgegriffen. Anstelle des öffnungslosen Brandgiebels und der erdgeschossigen Werkstatt wird künftig ein Wohngebäude mit attraktiven Wohnungen und zusätzlichen Garagenstellplätzen den städtebaulichen Abschluss bilden.

Um die Bebauung entlang des Spitalgrabens gestalterisch verbessern und die Belichtung der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen, wird im Bereich des erdgeschossigen Garagenteils (entlang des Spitalgrabens und der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 599) eine max. Wandhöhe von 2,75 m gefordert. Die Geschosshöhe ist daher in diesem Bereich entsprechend zu reduzieren.

Bauordnungsrecht:

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt und haben keine Einwendungen vorgebracht. Für die künftige Nutzung sind gemäß Art. 52 BayBO sechs zusätzliche Stellplätze nachgewiesen. Insgesamt werden auf dem eigenen Grundstück dreizehn Stellplätze

geschaffen.

Denkmal- und Ensembleschutz:

Das Werkstattgebäude mit westlich angrenzendem Vordergebäude ist nicht in der Denkmalliste erfasst, liegt jedoch im Ensemble der Amberger Altstadt. Gegen den Abbruch und den Neubau bestehen daher aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt. Aufgrund der kurzen Vorlagefrist liegt eine Stellungnahme der Fachbehörde noch nicht vor. Das Landesamt wurde allerdings bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach Art. 141 BauGB gehört. In den Stellungnahmen hierzu wurde primär um besondere Berücksichtigung der ersten Amberger Stadtmauer gebeten und auf die gewichtigen Belange der Archäologie zur Stadtgeschichte hingewiesen.

Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erbetene Kennzeichnung des Verlaufs der ersten Stadtmauer wird bei diesem Neubauvorhaben allerdings keine Berücksichtigung finden können, da die Überbauung durch die Werkstatt bereits grundsätzlichen Bestandsschutz genießt.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahme der Fachbehörde zu diesem konkreten Bauvorhaben wird erfahrungsgemäß die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden können, wenn die notwendigen archäologischen Ausgrabungen parallel zum Abbruch und rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt werden.

.....
(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Lageplan
2. Eingabeplan