

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0065/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.09.2005
Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung des bestehenden Hotels in Studentenappartements und Gewerbeeinheiten, sowie Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage; Obere Nabburger Straße 31, Fl.Nr. 401, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Zimmermann		
Beratungsfolge	12.10.2005	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

- Dem Umbau, der Sanierung und der Nutzungsänderung des bestehenden Hotels in Studentenappartements und Gewerbeeinheiten, sowie dem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage entsprechend der Anlage 2 zu Vorlage-Nr: 005/0065/2005 (Planungsstand 12.09.2005) auf dem Grundstück Obere Nabburger Str. 31, Fl. Nr. 401, Gemarkung Amberg, wird zugestimmt.
- Der Ablösung von 5 Stellplätzen wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Im Anwesen Obere Nabburger Str. 31 befinden sich derzeit im Vordergebäude und im westlichen Seitenflügel eine Wohnung, vierzehn Pensionszimmer sowie Büro- und Werkstatträume. Im südöstlichen Seitenflügel ist eine Bankfiliale untergebracht.

Das Vordergebäude mit der Wohnung und der südöstliche Seitenflügel mit den Bank- und Büroräumen werden unverändert beibehalten. Der bestehende Nordwestflügel mit den Pensionszimmern wird zu einer Studentenwohnanlage ausgebaut. Im Erdgeschoß sind zwei Gewerbeeinheiten sowie Gemeinschaftsräume für die achtzehn Studentenappartements geplant.

Der rückwärtige Grundstücksteil ist derzeit private Grünfläche mit Rasen und einem umgebenden Baumbestand. Auf dieser Fläche entsteht ein Neubau mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Planungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet L.

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Dem Gebietscharakter wird durch eine beantragte Mischung von Wohnen und Gewerbe entsprochen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit der GRZ von 0,86 (zulässig 0,6) und einer GFZ von 1,22 (zulässig 1,2) über den zulässigen Werten. Die Überschreitung der GRZ ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Grundstück in einem überwiegend bebauten Altstadtgebiet mit GRZ- Werten bis zu 1,0 liegt. Die künftige Nutzung entspricht grundsätzlich den Zielen des Sanierungsgebietes und der Stadtentwicklung.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten dieses östlichen Stadtquartiers aufzuzeigen wurde 1994 über ein Neuordnungskonzept der Architektengemeinschaft Resch und Stiefler beraten.

Für den vom Bauantrag berührten Bereich der Fl. Nr. 401 und 406, Gemarkung Amberg, sah das Konzept eine über mehrere Liegenschaften reichende, gemeinsame Grünfläche und eine südöstlich abschließende Riegelbebauung vor.

Alternativ wurde im Rahmenplan für diese beiden Grundstücke (Obere Nabburger Str. 23 und 31) eine innere Bebauung mit kleineren, abgeschirmten Grünbereichen vorgeschlagen. Diese innere Neubebauung folgt der gestaffelten Flucht der Brauereigebäude (Schanzgässchen 2-6) und des Haberlochgässchen 6 (Ärztehaus) und zeigt städtebaulich verträglich eine ebenfalls über verschiedene Grundstücke reichende Neubebauung bzw. bauliche Erweiterung auf.

Beide Varianten setzen aber eine umfangreiche Grundstücksneuordnung voraus für deren Verwirklichung sich jedoch in der Folgezeit keine privatrechtliche Einigung ergab.

Die Neubebauung des westlichen Nachbargrundstücks, Obere Nabburger Str. 23, Fl. Nr. 406 stellt daher bereits eine modifizierte Variante der Rahmenplanung dar. So behielt dieser rückwärtige Neubaukörper zwar die in der Rahmenplanung dargestellte Staffelung und den nordwestlichen Grenzanbau bei, musste aber aufgrund der bestehenden Grundstücksgrenzen und der geforderten Abstandsflächen verkleinert und nach Südwesten verschoben ausgeführt werden.

Auch bei dem nun betroffenen Baugrundstück Obere Nabburger Str. 31, Fl. Nr. 401 konnte die im Neuordnungskonzept von 1994 vorgeschlagene Riegelbebauung (die Verlängerung des bestehenden Baukörpers mit Anschluss an das Nachbargebäude Hinter der Mauer 18, Fl. Nr. 394) aus nachbarrechtlichen Gründen nicht weiter verfolgt werden.

Der vorliegende Entwurf folgt daher den nachbarrechtlichen Zwängen und orientiert sich zumindest bezüglich Firstrichtung und Baumasse - wenn auch in der Lage verändert - an den Grundzügen des Rahmenplanes. Die Sanierungsziele, im inneren Bereich des Quartiers eine erweiterte Wohnbebauung zu schaffen, werden mit der beabsichtigten Bebauung und Nutzung in jedem Fall erreicht.

Bauordnungsrecht:

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn im Verfahren beteiligt und haben in Bezug auf die Abstandsflächen Einwendungen vorgebracht. Daher wurde auf den ursprünglich geplanten nordwestlich Grenzanbau des Mehrfamilienhauses verzichtet und die Planung dahingehend abgeändert. Die Abstandsflächen des neuen Wohngebäudes sind demnach gemäß Art 6 BayBO nachgewiesen und liegen auf dem Baugrundstück selbst. Nachbarliche Belange sind daher nicht berührt.

Gemäß Baugestaltungssatzung sind Fenster mit Sprossenteilung und Dächer ohne Dachvorsprünge auszuführen. Dies wird durch entsprechende Auflagen im Baubescheid gefordert.

Von den bestehenden Bäumen im rückwärtigen Grundstücksteil sind nach der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg vier Bäume geschützt, jedoch stark geschädigt. Als Ausgleich für die Beseitigung dieser Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen. Zur Kompensation der vorhandenen Flächenversiegelung und künftigen Überbauung der Grünfläche sind die Kfz-Stellplätze mit Rasenfugenpflaster bzw. versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Auf Grund der bestehenden Nutzung (Wohnungen, Hotel, Bank) waren auf dem Grundstück bisher 17 Stellplätze baurechtlich nachgewiesen. Für die künftige Nutzung müssen insgesamt 32 Stellplätze nachgewiesen werden. 13 Stellplätze werden in der Tiefgarage neu errichtet. Im Innenhof und der nordöstlichen Garage werden 14 Stellplätze beibehalten.

Für die Studentenappartements wurde ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 2 Betten in Ansatz gebracht. Für eine allgemeine Wohnnutzung wäre 1 Stellplatz je Wohneinheit anzusetzen. Durch entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch wird sichergestellt, dass die Wohneinheiten nur an Studenten vermietet werden.

Um Grün- und Spielplatzflächen zu erhalten, wurde auf die Schaffung weiterer oberirdischer Stellplätze verzichtet. Der Bauherr beantragt daher, die noch fehlenden 5 Stellplätze abzulösen.

Denkmal- und Ensembleschutz:

Das Anwesen liegt im Ensemble der historischen Altstadt. Die bestehenden Gebäude selbst sind nicht in der Denkmalliste enthalten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt. Da das Vorhaben im Altstadtbereich liegt, und der rückwärtige Grundstücksbereich durch moderne Baumaßnahmen nicht gestört ist, können Bodenfunde aller Art auftreten.

Die nach Art.7 Abs.1 DSchG notwendige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird aus Sicht des Bayerischen Landesamtes erteilt werden können, wenn die notwendigen archäologischen Ausgrabungen vor Baubeginn durchgeführt werden.

Das Landesamt folgt in seiner Beurteilung ansonsten der Unteren Denkmalschutzbehörde, die das Bauvorhaben aus denkmalfachlicher Sicht im Ensemble als weitgehend unproblematisch bewertet.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Lageplan
2. Eingabeplan
3. Rahmenplan