

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0015/2006
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.01.2006
Modernisierung und Einbau von zusätzlichen Wohnungen, Paulanerplatz 10, Fl.Nr.: 300, Gemarkung Amberg.		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Zimmermann		
Beratungsfolge	22.03.2006	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

- Der Modernisierung und dem Einbau von zusätzlichen Wohnungen auf dem Grundstück Paulanerplatz 10, Fl. Nr. 300, Gemarkung Amberg, gemäß Planung vom 07.12.2005, Anlagen 1-7, wird zugestimmt.
- Der Ablösung von zwei Stellplätzen für die zusätzlichen zwei Wohnungen wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Die Antragsteller beabsichtigen das seit 1995 leerstehende Gebäude zu modernisieren. Anstelle der ehemaligen Gastronomienutzung, die aufgrund des fehlenden Stellplatznachweises nicht wieder aufgenommen werden kann, sollen insgesamt 5 Wohneinheiten entstehen.

Bereits 1998 wurde ein Bauantrag für das Anwesen eingereicht und genehmigt. Die maroden Anbauten im Zwingergraben wurden im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme der Städtebauförderung im Jahr 2000 beseitigt. Mit der Sanierungsmaßnahme selbst wurde jedoch nicht mehr begonnen. Ende des Jahres 2000 gab der damalige Eigentümer und Bauherr seine Sanierungsabsichten auf und die Baugenehmigung zurück.

Der jetzige Eigentümer hat sich nach eingehender Beratung mit dem Baureferat und Abklärung verschiedener Planungsvarianten entschieden, die damalige Planung umzusetzen und hierfür die erforderliche Baugenehmigung zu beantragen. Die eingereichte Planung ist daher mit der damaligen Beschlussvorlage zum Bauausschuss vom 09.12.1998, 5/76/1998 identisch.

Planungsrecht:

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die Nutzungsverdichtung durch den Dachgeschoßausbau erfolgt innerhalb des bestehenden Bauvolumens. Die Baumaßnahme entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und festigt die in diesem Bereich vorherrschende Wohnnutzung.

Bauordnungsrecht:

Mit dem Erlöschen des Stellplatzrechtes auf dem Nachbargrundstück Paulanerplatz 17 entfiel 1995 der Stellplatznachweis für die Gaststättennutzung und somit auch die Rechtsgrundlage der früheren Baugenehmigung. Beim Stellplatznachweis für die nun beabsichtigte Maßnahme ist vom baurechtlichen Bestand vor 1978 (Zeitpunkt der Nutzungsänderung von Wohnung in Gaststätte) auszugehen.

Anstelle der zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen 3 Wohnungen werden nun 5 Wohneinheiten geschaffen. Hierdurch sind gemäß Art. 52 BayBO zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich. Da die Antragsteller nicht in der Lage sind, die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen oder in der Nähe nachzuweisen, ist die Ablösung gemäß Art. 53 BayBO vertraglich vor Erteilung der Baugenehmigung zu vereinbaren.

Denkmalschutz:

Das Anwesen ist als Baudenkmal mit folgendem Text in der Denkmalliste enthalten:

„Paulanerplatz 10. zugehöriges Teilstück der Stadtbefestigung, im Kern 14. Jh., Fl.Nr. 300.“

Da das Gebäude im 20. Jh. mehrfach umgebaut wurde, sind historische Tragachsen und Raumschalen nur noch in Resten vorhanden. Die Südfassade beinhaltet Teile der historischen Stadtmauer. Da in diesem Bereich keine wesentlichen Eingriffe erfolgen, sind die Belange der Denkmalpflege gewahrt. Nicht zugestimmt wird einem Durchbruch der Zwingermauer als Zugang zum Stadtgraben. Die Errichtung einer untergeordneten Holzterrasse im Zwinger, als Kompensation für die Ordnungsmaßnahme, erscheint vertretbar. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt und hat der Maßnahme unter Auflagen zugestimmt.

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss EG
3. Grundriss OG
4. Grundriss DG
5. Ansicht West
6. Ansicht Süd
7. Schnitt.

