

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



|                                                                                     |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                             | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0017/2007</b> |
|                                                                                     | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                     | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>31.01.2007</b>    |
| <b>Neuerrichtung von 5 Wohnungen Paulanerplatz 10, Fl.Nr. 300, Gemarkung Amberg</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: H. Zimmermann</b>    |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                               | <b>14.02.2007</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |

## Beschlussvorschlag:

- Der Neuerrichtung von 5 Wohneinheiten und einer Unterkellerung auf dem Grundstück Paulanerplatz 10, Fl. Nr. 300, Gemarkung Amberg, gemäß Planung vom 22.01.2007, Anlagen 1-2, wird unter Auflagen zur Beschränkung der Dachaufbauten, der Ablehnung des Holzbalkons und der Beibehaltung der geschlossenen Zwingermauer zugestimmt.
- Der Ablösung von drei Stellplätzen wird zugestimmt.

## Sachstandsbericht:

Bei den Umbauarbeiten kam es zum Einsturz der Straßenfassade. Das Gebäude wurde dadurch so schwer beschädigt, dass es weitgehend abgebrochen werden musste. Ein Gebäuderest, die Stadtmauer und der Gewölbekeller konnte erhalten werden. Da nach dem Abbruch Bauarbeiten ohne baurechtliche Genehmigung und ohne den nötigen Verkehrs- und Arbeitsschutz ausgeführt wurden, mussten die Bauarbeiten eingestellt werden.

Unter Einbeziehung der Gebäudereste ist nun beabsichtigt, eine Unterkellerung auszuführen und die 5 Wohneinheiten wieder zu errichten. Die am 22.01.2007 vorgelegten Pläne orientieren sich bezüglich der Außenmaße, Gestaltung und Nutzung weitgehend an der ehemals vorhandenen Bebauung.

## Planungsrecht

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

## Bauordnungsrecht

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt und haben keine Einwendungen vorgebracht.

Bei Wiederherstellung bzw. Neuerrichtung einer baulichen Anlage ist der Stellplatznachweis gemäß Art. 52 Abs. 2 BayBO für das gesamte Bauvorhaben zu führen. Dabei sind auf die Stellplatzpflicht die bereits abgelösten 2 Kfz- Stellplätze anzurechnen. Für das Bauvorhaben sind daher 3 weitere Stellplätze nachzuweisen. Da die Antragsteller nicht in der Lage sind, diese 3 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.“<

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde erneut im Verfahren beteiligt. Aufgrund der kurzen Vorlagefrist liegt eine Stellungnahme der Fachbehörde noch nicht vor.

Die ehemalige Südfassade beinhaltet Teile der historischen Stadtmauer. Da in diesem Bereich nun zwangsläufig doch statische Eingriffe erforderlich werden, und der Neubau südseitig neben geänderten Stadtmaueröffnungen mit einer Vielzahl von Dachgauben aufwartet, sind wesentliche Belange der Denkmalpflege berührt.

Die Auswirkungen können erst nach Vorlage eines statischen Schadensaufmaßes und des Instandsetzungskonzeptes genauer beurteilt werden. Dieses ist vor Erteilung der Baugenehmigung zur Abstimmung vorzulegen.

### **Ensembleschutz**

Bereits mit der vorherigen Baugenehmigung abgestimmte Detailfragen (wie z. B. Fassaden- und Dachgestaltung, Gauben, Balkon, Ausgang in den Zwingergraben) stehen nun aufgrund der geänderter Erschließung, Raumaufteilung, Belichtung und Geschoßhöhen erneut zur Entscheidung.

Im Dachbereich wurden mit der neuen Erschließung auch die Fassaden und insbesondere die Dachgestaltung zum Paulanerplatz hin überarbeitet.

Grundsätzlich sind gemäß § 3 der Baugestaltungssatzung Veränderungen der Befestigungsanlagen (Stadtmauer, Zwinger) unzulässig, soweit diese dem historischen Charakter nicht entsprechen. Die südseitigen Dachaufbauten (4 Dachgauben) sind daher auf max. 2 Gauben und 2 kleine liegende Dachfenster zu beschränken. Dies entspricht dem früheren Abstimmungsergebnis und wurde als Ausgleich für die ehemals überdimensionierte Doppel- Schleppgaube und die vorhandenen Dachflächenfenster zugelassen.

Der Errichtung des geplanten Holzbalkons im Zwinger wird nicht zugestimmt.

Einem Durchbruch der Zwingermauer als Zugang zum Stadtgraben wird gemäß § 3 der Baugestaltungssatzung auch weiterhin nicht zugestimmt.

---

(Unterschrift Referatsleiter)

### **Anlagen:**

1. Lageplan

## 2. Gesamtplan