

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0014/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	31.01.2007
Neubau von 6 Eigentumswohnungen mit Garage Spitalgraben 13 und Nutzungsänderung von Ladenfläche in Garage, Herrnstraße 14, Fl.Nr. 595, 596, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann		
Beratungsfolge	14.02.2007	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

- Dem Neubau von 6 Eigentumswohnungen mit Garage, Spitalgraben 13 und Nutzungsänderung von Ladenfläche in Garage, Herrnstraße 14, Fl. Nr. 595; 596 Gemarkung Amberg, wird gemäß Planvorlage vom 15.01.2007 zugestimmt.
- Die Fassaden sind zu überarbeiten und erneut dem Bauausschuss vorzulegen.

Sachstandsbericht:

Der Antragsteller beabsichtigt, unter Einbeziehung des Parkplatzes am Spitalgraben und des bestehenden rückwärtigen Flachdachbaues zum Anwesen Herrnstraße 14, den Neubau von 6 Eigentumswohnungen und 14 Kfz-Stellplätzen zu errichten. Im Vordergebäude Herrnstraße 14 wird die Ladennutzung beibehalten und der nordöstliche Flachdachbau zu Garagenstellplätzen und Nebenräumen umgebaut.

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.

Ein wichtiges Ziel für die Stadtentwicklung und der Festlegungen für die Sanierungsgebiete D und K war es, die Verflechtung mit den Liegenschaften an der Herrnstraße und am Spitalgraben zu verbessern, die rückwärtigen Grundstücksbereiche attraktiver zu erschließen, das Umfeld aufzuwerten und für diesen nördlichen Altstadtbereich den Stellplatzbedarf nachhaltig zu regeln.

Dieser gewichtige Punkt ist in der Eingabeplanung umfassend berücksichtigt. Die Baumaßnahme entspricht somit den Zielen der Sanierung und Stadtentwicklung und festigt die Wohnqualität im Quartier.

Denkmal- und Ensembleschutz

Das Vordergebäude, Herrnstraße 14 ist mit folgendem Text in der Denkmalliste erfasst: „Stichbogiges Tor, wohl 16. Jh., Torflügel Rokoko, Fl.Nr. 595 [Gemarkung Amberg]“. Die Baumaßnahme berührt das Vordergebäude lediglich im Bereich der Garagenabmauerung. Schutzwürdige Bauteile sind hiervon jedoch nicht betroffen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Verfahren beteiligt. Aufgrund der kurzen Vorlagefrist liegt noch keine Stellungnahme der Fachbehörde vor. Die Belange der Bodendenkmalpflege können grundsätzlich im Vorfeld der Baumaßnahme gewahrt werden.

Einige Details wie z. B. großflächige Dachaufbauten und Verglasungen, unterbrochene Traufen, durchgehende Fensterbänder, Balkone und Loggien entsprechen nicht den Anforderungen der Baugestaltungssatzung. Die Fassaden sind zu überarbeiten und erneut dem Bauausschuss vorzulegen.

Bauordnungsrecht

Die angrenzenden Nachbarn wurden im Verfahren beteiligt und haben der Neubaumaßnahme und der Nutzungsänderung zugestimmt. Die Anforderungen der BayBO, der Baugestaltungssatzung und des Denkmalschutzgesetzes können durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden. Die baurechtlich erforderlichen 11 Kfz- Stellplätze werden in der Garage nachgewiesen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss EG (Tektur)
3. Grundriss 1. OG
4. Grundriss DG
5. Dachaufsicht
6. Ansichten/ Schnitt A-A
7. Ansichten/ Schnitt B-B
8. Ansicht A-A, Materialangaben
9. Ansicht/ Schnitt B-B, Materialangaben