

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0035/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.03.2007
Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegebäudes Kasernstraße 4		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Kämpfer		
Beratungsfolge	18.04.2007	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegebäudes zu Wohnzwecken im Hofbereich Kasernstraße 4 wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Das ehemals städtische Anwesen Kasernstraße 4 wurde von einem Bauträger erworben und soll zu einer Eigentumswohnanlage umgebaut werden. Im Hofbereich befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, das zuletzt als Verbraucherberatungsstelle, Fundamt und Garage genutzt wurde. Die Bauherrin plant einen Teilabriss und eine Aufstockung um ein Vollgeschoss mit Dach zur Errichtung einer Doppelhauswohnanlage (Anlagen 1-3).

Planungsrecht

Das Anwesen Kasernstraße 4 liegt im Sanierungsgebiet K. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen von Prof. Dr. Kurt Brey sollte dieser Bereich neben der geplanten Tiefgarageneinfahrt nach Abbruch des Gewerbegebäudes zu einem öffentlichen Platzbereich aufgewertet werden und insbesondere die fußläufige Erschließung entlang des Kinos zur Ziegelgasse durch den so genannten Außenbogen verbessern (Anlage 4). Aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft lässt sich diese Idee nun nicht mehr realisieren.

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die geplante Aufstockung um ein Vollgeschoss mit Dachausbildung führt aus städtebaulicher Sicht zu einer Verbesserung der bestehenden Situation. Historisch betrachtet war der rückwärtige Grundstücksteil immer bebaut. Ein Teil des ehemaligen Reitstadels mit Wohnung aus dem 18. Jahrhundert wurde 1974 nach dem Erwerb durch die Stadt Amberg abgebrochen und durch den eingeschossigen ca. 21 m langen Flachbaukörper ersetzt.

Bauordnungsrecht

Die direkt angrenzenden eingeschossigen Nebengebäude zum Nachbaranwesen Ziegelgasse 19 (Flur Nr. 656) werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, so dass eine Grenzbebauung gemäß Art. 6, 1 BayBO vertretbar ist. Voraussetzung für eine entsprechende Abweichung von den Abstandsflächen ist jedoch eine positive Nachbarzustimmung. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Denkmalschutz, Ensembleschutz

Aufgrund der Denkmalnähe wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. Eine ursprünglich eingeschossige Variante mit Kniestock und moderner Dachgaubengestaltung fand keine Zustimmung; die vorliegende Umplanung ist aus Sicht des BLfD akzeptabel. Die vorgeschlagene Gestaltung entspricht den Vorgaben der Baugestaltungssatzung.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- Anlage 1: Grundrisse, Ansichten, Schnitt – Stand 19.03.07
- Anlage 2: Lageplan – Stand 19.03.07
- Anlage 3: Perspektive – Stand 19.03.07
- Anlage 4: Rahmenplan Sanierungsgebiet K – Stand 08.07.04