

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0010/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	04.02.2008
Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegebäudes: Kasernstraße 4, Fl.Nr. 648/3, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Kämpfer, H. Zimmermann		
Beratungsfolge	20.02.2008	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegebäudes zu Wohnzwecken im Hofbereich der Kasernstraße 4, Fl. Nr. 648/3, Gemarkung Amberg wird - auf der Grundlage des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet K in der Fassung vom 19.09.2007 und den Bauvorlagen in der Planfassung vom 18.12.2007 - zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Der ursprüngliche Antrag war bereits auf der Tagesordnung zum Bauausschusses am 18.04.2007, (Vorlage 005/0035/2007) und wurde zurückgestellt. Nach Behandlung des geänderten Rahmenplanes im Stadtrat, sollte der Antrag nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die nun überarbeitete Tekturplanung geht mit einer Grundrissänderung auf die geänderte Rahmenplanung und die veränderten Grundstücksgrenzen ein.

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 1-2).

Planungsrecht

Das Anwesen Kasernstraße 4 liegt im Sanierungsgebiet K.

Der Bebauungsplanentwurf vom 19.09.2007 berücksichtigt das Bauvorhaben und lässt eine Realisierung des geplanten Außenbogens zu (Anlage 3).

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. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Als Grundlage für die Freiflächengestaltungsplanung wird das Grundstück derzeit vermessen.

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 – Fassung vom 18.12.2007

Anlage 2: Lageplan – Fassung vom 18.12.2007

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf Sanierungsgebiet K – Fassung vom 19.09.2007