

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0028/2010</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.06.2010</b>
<b>Abbruch des ehemaligen Josefshauses und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage am Kaiser-Wilhelm-Ring 4 a - Fl. Nr. 240/4</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Kämpfer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.07.2010</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag :

Dem Abbruch des ehemaligen Josefshauses und dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage am Kaiser-Wilhelm-Ring 4 a – Fl.Nr. 240/4, Gemarkung Amberg, wird entsprechend der Planfassung vom 23.04. / 02.06.2010 - vorbehaltlich der denkmalrechtlichen Erlaubnis des BLfD - Abteilung Bodendenkmalpflege - zugestimmt.

## Sachstandsbericht:

Das im Jahr 1958 errichtete Josefshaus, zuletzt genutzt als Lager und Verkaufsmarkt, soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit folgender Nutzung:

- UG und EG: Tiefgarage mit insgesamt 56 Stellplätzen und 4 ebenerdigen Stellplätzen im Hofbereich des Erdgeschosses
- 1. und 2. OG: 4 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 1.365 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3. OG / DG: 3 Wohneinheiten mit 131,65 m<sup>2</sup>, 96,61 m<sup>2</sup> und 111,40 m<sup>2</sup> Nutzfläche

## Planungsrecht:

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Der geplante Neubau fügt sich nach Art der Nutzung in die umgebende Bebauung ein. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,74 in etwa der bisherigen Nutzung (0,71). Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt mit 2,46 deutlich über dem zulässigen Wert von 1,2 für Mischgebiete.

Aufgrund der städtebaulichen Situation und der unmittelbaren Nähe zu städtischen Grünanlagen ist jedoch eine Überschreitung der GFZ aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Bei den benachbarten Anwesen ergeben sich folgende Werte:

Kaiser-Wilhelm-Ring 4: GFZ 3,22

Kaiser-Wilhelm-Ring 6: GFZ 2,89

Kaiser-Wilhelm-Ring 8: GFZ 2,3

Die in der Anlage beigegefügte Straßenansicht zeigt, dass sich der neue Baukörper in die vorhandene Nachbarumgebung einfügt.

### **Bauordnungsrecht:**

Die angrenzenden Nachbarn wurden vom Bauherrn über den geplanten Neubau informiert. Von 9 betroffenen Nachbarn haben 6 Parteien dem Vorhaben zugestimmt. 2 Nachbarn konnten nach Angabe des Bauherrn trotz mehrfacher Versuche nicht erreicht werden. Ein Nachbar möchte die Planung im Bauamt einsehen. Bisher wurden keine Einwände vorgebracht.

Der beabsichtigte Abbruch ist gemäß Art. 57 (5) Nr. 3 BayBO mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Standsicherheit des benachbarten Gebäudes Kaiser-Wilhelm-Ring 4 muss durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein.

Für den Neubau sind gemäß Art. 47 BayBO 59 Stellplätze nachzuweisen; diese Forderung wird durch die 60 geplanten Stellplätze erfüllt.

Der Brandschutz wird durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

Das Anwesen grenzt an den Kaiser-Wilhelm-Ring, der als Bundesstraße B 85 gewidmet ist. Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach wurde am Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 18.06.2010 dem Vorhaben mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt.

### **Denkmal- und Ensembleschutz:**

Das Anwesen liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble und ist aufgrund des Teilstücks der Stadtbefestigung (innere Mauer, im Kern 14. Jahrhundert) zwischen Kaiser-Wilhelm-Ring 4 und 6 a in der Denkmalliste der Stadt Amberg verzeichnet. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits vor Baueingabe beteiligt und hat anlässlich des Sprechtages am 01.06.2010 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt. Farb- und Materialwahl werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Stadtmauer ist auch eine Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgt. Nach der Stellungnahme vom 14.06.2010 sind die Erdarbeiten am Fuße der Stadtmauer, die für die Fundamentierung des Parkgeschosses notwendig sein werden, archäologisch zu begleiten. Zudem verlief mittig im Baufeld die spätmittelalterliche Zwingermauer. Der geplante Abbruch ist aus Sicht der Fachbehörde bis auf das Außenniveau der Straße unproblematisch; alle tiefer gehenden Abbrucharbeiten müssen im Vorfeld im Einzelnen besprochen werden. Das gleiche gilt für alle Erdarbeiten im Zuge der geplanten Neubebauung. Aufgrund der denkmalpflegerischen Brisanz des Areals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz zu beantragen.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

## **Anlagen:**

1. Lageplan M 1 : 1000 Neubau und Abbruch, Stand 02.06.2010
2. Grundrisse, ohne Maßstab, Stand 02.06. 2010
3. Schnitt BB / AA, ohne Maßstab, Stand 02.06.2010
4. Ansichten ohne Maßstab, Stand 02.06.2010
5. Straßenansicht von Süden, ohne Maßstab, Stand 02.06.2010
6. Schnitte AA und Bestandsschnitt, ohne Maßstab, Stand 02.06.2010