

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Bekanntgabe</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0015/2011</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>26.01.2011</b>
<b>Wallmenichhaus - Antrag auf Vorbescheid für die Modernisierung und energetische Sanierung von Haus 2 im bestehenden Wohnheim in der Destouchesstraße 10 - AVB 416 / 2010</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Doris Kämpfer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>16.02.2011</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnis.

## Sachstandsbericht:

Mit Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 26.07.2010 wurden der Abbruch von Haus 1 und 2 und der Neubau einer barrierefreien Wohnanlage mit 3 Gebäuden zu 7 Wohneinheiten und eines Wohnheimes mit 16 Apartments auf dem Grundstück Destouchesstraße 10 abgelehnt.

Die Schwesternschaft plant nun eine Sanierung des Gebäudebestands. Aus Kostengründen soll zunächst der im Jahr 1968 errichtete nördliche Gebäudeteil (Haus 2) saniert werden und 57 von insgesamt 95 Betten im Bestand zu 14 Einzelappartements umgenutzt werden (s. Anlagen 1-4). Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid soll über die Zulässigkeit der Modernisierung und energetischen Sanierung entschieden werden.

## Planungsrecht:

Das Grundstück Destouchesstraße 10 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans LX „Wallmenichhaus“ vom 20.09.2003. Nach dessen Vorgaben sind im südwestlichen Bereich sechs Baurechte für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten ausgewiesen.

Für den Grundstücksabschnitt des genehmigten Schwestern- und Schülerwohnheims mit 90 Betten und fünf Altenwohnplätzen ist nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Die geplante Umnutzung zu 14 Einzelappartements innerhalb des vorhandenen Bestands ist mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans vereinbar, da es sich um eine reine Wohnnutzung handelt. Die vorgesehene Anzahl von 14 Wohneinheiten liegt in einer vertretbaren Größenordnung, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und zu keinen bodenrechtlichen Spannungen führt. Der genehmigte Bestand von 57 Betten wird auf 14 Apartments mit insgesamt 14 Betten deutlich reduziert.

### **Bauordnungsrecht:**

Eine Nachbarbeteiligung wurde im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid nicht durchgeführt. Den betroffenen Nachbarn wird gemäß Art. 66 (1) BayBO eine Ausfertigung des Vorbescheids zugestellt.

Für Haus 1 und 2 ergibt sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Stellplatzbilanz:

Genehmigter Bestand mit 95 Betten : (1 Stellplatz / 5 Betten)	= 19 Stellplätze
davon verbleiben 38 Betten Bestand Haus 1 : (1 Stellplatz /5 Betten) + 14 Appartements Haus 2 - bisher 57 Betten : (1 Stellplatz / App.) ergibt einen Gesamtbedarf von	~ 8 Stellplätze <u>= 14 Stellplätze</u> 22 Stellplätzen
abzüglich für den Bestand nachgewiesene Stellplätze	19 Stellplätze
ergibt einen Fehlbedarf von	3 Stellplätzen

Das Vorhaben löst im Ergebnis einen Stellplatzbedarf von drei zusätzlichen Stellplätzen aus. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen (s. Anlage 4).

### **Ergebnis:**

Das Vorhaben ist sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich zulässig. Es besteht somit ein Rechtsanspruch auf die Erteilung eines positiven Vorbescheids.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

- 1) Lageplan Maßstab 1 : 1000
- 2) Südansicht Haus 2 – Maßstab 1.200 – 26.01.2011
- 3) Grundrisse Modernisierung EG, 1. OG, 2. OG, DG Maßstab 1 : 200 – 26.01.2011
- 4) Lageplan Stellplatznachweis ohne Maßstab – 26.01.2011