

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0098/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	17.11.2011
Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses Weinstraße 4, Deutsche Schulgasse 11, Fl. Nr. 855 / 1, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Paul Zimmermann		
Beratungsfolge	07.12.2011	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses, mit Einbau von Appartements und einem Studentenwohnheim auf dem Grundstück Weinstraße 4, Deutsche Schulgasse 11, Fl.Nr. 855/1, Gemarkung Amberg, wird entsprechend der Planfassung vom 07.09.2011 zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Beabsichtigt ist, das bestehende Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren und einen Teil der bisherigen Wohn- und Büroflächen in den Obergeschoßen zu 4 Appartements und einem Studentenwohnheim (16 Appartements mit Gemeinschaftsräumen) umzubauen. Um die Wohnqualität, die Fassadenansichten und die Hofsituation zu verbessern, sind für einen Teil der Appartements Balkone in Stahlkonstruktion geplant.

Planungsrecht:

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die beabsichtigte Nutzung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein.

Bauordnungsrecht:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 855/1 sind 5 Kfz-Stellplätze für die bisherige Nutzung nachgewiesen. Die künftige Nutzung erfordert gemäß Art. 47 Bayerischer Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Anlage 1 zur Garagenverordnung (GaStellV) keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf. Für die 16 Appartements des Studentenwohnheimes kommt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 5 Betten zum Ansatz. Daher ist die ausschließliche Vermietung an Studenten zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch zu sichern. Andernfalls wären zusätzliche Kfz-Stellplätze (1 Stellplatz je Appartement) nachzuweisen bzw. abzulösen.

Die Balkone sind gemäß § 11 der Baugestaltungssatzung (BgS) grundsätzlich unzulässig, da sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. Aufgrund der abseits gelegenen Hofsituation am Löwenwirtsgässchen und der untergeordneten Größe der Balkone kann jedoch eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung in Aussicht gestellt werden.

Denkmalfachliche Belange, sowie Anforderungen der Bayerischen Bauordnung und der Baugestaltungssatzung können durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt werden.

Denkmal- und Ensembleschutz:

Das Bauvorhaben liegt im denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Amberg. Der Gebäudeteil an der Weinstraße 4 besitzt keine Denkmaleigenschaft mehr. Gleichzeitig ist das Anwesen Deutsche Schulgasse 11 mit folgendem Wortlaut als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen: „Bürgerhaus, zweigeschossiger und traufständiger Steildachbau mit Ladeluken, 1699/1700 von Wolfgang Dientzenhofer als sein Wohnhaus erbaut.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits im Vorfeld der Antragstellung beteiligt und bringt zur aktuellen Bauvorlage keine grundsätzlichen Einwendungen vor. Um die denkmalfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, fordert das Landesamt entsprechende Auflagen zur Befunduntersuchung, Farbgebung und Detailausführung in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Hans-Georg Wiegel,
kommissarischer Referatsleiter

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt; Seiten 1 - 9