

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0065/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	23.08.2012
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Obere Nabburger Straße 3		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Doris Kämpfer		
Beratungsfolge	19.09.2012	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Oberen Nabburger Straße 3 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Sachstandsbericht:

Das Anwesen Obere Nabburger Straße 3 wurde nach einem Brandereignis am 04.05.2012 aufgrund von statischen Problemen komplett abgetragen und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das Gebäude war nicht als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste verzeichnet; das Grundstück liegt jedoch im Ensemblebereich.

Planungsrecht:

Das Grundstück liegt im Mischgebiet nach § 6 BauNVO; planungsrechtlich wird das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, wonach die beantragte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zulässig ist. Im Erdgeschoss ist eine Ladennutzung vorgesehen, in den beiden Obergeschossen jeweils eine Wohnung.

Das Neubaukonzept wurde in enger Abstimmung mit dem Baureferat unter Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in den letzten Monaten entwickelt.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde die Rücknahme der Bauflucht befürwortet, um eine Verbreiterung der Straßen- und Gehwegsituation im Bereich der jetzigen Engstelle von 5,20 m zu verwirklichen. Ein Grunderwerb seitens der Stadt Amberg wird angestrebt.

Aus Sicht der Denkmal- und Stadtbildpflege ist der historische Gebäudevorsprung, der bereits im Urkataster aus dem Jahr 1835 sichtbar ist, zu erhalten. Die in der Baueingabe vorgeschlagene Reduzierung um die Hälfte stellt für beide Seiten einen tragfähigen Kompromiss dar, der eine voraussichtliche Gehwegbreite von 1,40 m zulässt (siehe Anlagen 1-3)

Bauordnungsrecht:

Durch das Brandereignis kann kein Stellplatznachweis nach dem bisherigen Bestand geführt werden. Die für den Neubau nachzuweisenden 4 Stellplätze sind daher abzulösen.

Die beiden betroffenen Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt, bisher liegt eine Zustimmung vor.

Auf Wunsch des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und nach den Vorgaben der Baugestaltungssatzung soll die Schaufensterfront des Ladens durch konstruktive Stützen unterteilt werden. Die vorgelegten Varianten 1 und 2 vom 27.08.2012 sind aus Sicht des Baureferates vertretbar, da die Gesamtfassaden harmonisch und ausgewogen wirken (siehe Anlage 4 und 5). Die vom Bauherrn bevorzugte Variante 1 wäre aufgrund des liegenden Fensterformates als Abweichung von der Baugestaltungssatzung zu genehmigen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- 1 - Lageplan 2012 und Urkataster ca. 1835 ohne Maßstab
- 2 - Ansichten, Schnitte ohne Maßstab
- 3 - Grundrisse ohne Maßstab
- 4 - Tektur, Ansicht – Variante 1 – Stand 27.08.2012 ohne Maßstab
- 5 - Tektur, Ansicht – Variante 2 – Stand 27.08.2012 ohne Maßstab