

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0051/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	25.08.2015
Teilabbruch, Modernisierung, Umbau und Nutzungsänderung des Anwesens Bahnhofstraße 5, einschließlich Anbau eines neuen Treppenhauses, Fl.Nr. 636, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Paul Zimmermann		
Beratungsfolge	16.09.2015	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben - Teilabbruch, Modernisierung, Umbau und Nutzungsänderung mit Anbau eines neuen Treppenhauses - wird zugestimmt.
Für die Überschreitung der Baugrenze durch den Treppenhausanbau wird eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt.
Der Ablösung von acht zusätzlich erforderlichen Stellplätzen wird zugestimmt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der nordwestliche, niedrigere Teil des „Eckertbaus“ wird abgebrochen. Das verbleibende Gebäude erhält einen Treppenhausanbau und wird in ein Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Künftig stehen ca. 280 qm Ladenfläche und 15 Wohnungen zur Verfügung.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsrecht:

Mit Ausnahme der Baugrenzenüberschreitung im Nordwesten um ca. 3,00 m entspricht die Baumaßnahme den Festsetzungen des Bebauungsplanes „AM 91 Sanierungsgebiet K“. Der Treppenhausanbau mit Aufzugsanlage dient der barrierefreien Erschließung aller Geschosse und der Anbindung an die geplante Tiefgarage. Da die Grundzüge der Planung durch die Überschreitung der Baugrenzen nicht berührt sind, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befürwortet.

Denkmalschutz:

Da das Vorhaben im Ensemble der Amberger Altstadt liegt, wurde das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren beteiligt. Das Anwesen gehört zu den im Listentext genannten „maßstabsprengenden Neubauten“. Der viergeschossige Bau mit zusätzlichem Kniestock überragt die nahe Spitalkirche deutlich.
Der Entwurf sieht vor, das Bauwerk in seiner bisherigen Kubatur zu verlängern, um ein Treppenhaus und einen Fahrstuhl zu errichten, mit dem das Gebäude inklusive

des zweiten Dachgeschosses erschlossen werden soll. Die bisherige Erschließung geschah durch ein mittlerweile abgebrochenes Gebäude.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege würde durch die Erweiterung des Bestandes die vorhandene Fehlentwicklung noch gesteigert. Die Maßnahme wird deshalb vom Landesamt abgelehnt.

Abwägung:

Aus Sicht des Baureferates steht die vorliegende Planung mit den Forderungen der Baugestaltungssatzung im Einklang. Der profilgleiche Treppenhausanbau ermöglicht eine barrierefreie Erschließung aller Geschoße. Der Anbau steht nicht im Widerspruch zur Baugestaltungssatzung, ist städtebaulich vertretbar und mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vereinbar. Da er sich an der Bauflucht des Bestand orientiert und den bestehenden Baukörper lediglich um 10% verlängert, können Einwendungen der Denkmalfachbehörde bezüglich Bauflucht und Höhenabstufung zugunsten der vorliegenden Planung abgewogen werden.

Bauordnungsrecht:

Durch die Nutzungsänderung von Altenheim in Wohnungen sind gem. Art. 47 BayBO acht zusätzliche Stellplätze erforderlich. Da der Antragsteller nicht in der Lage ist, diese Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe zu schaffen, ist die Ablösung gemäß Art. 47 BayBO vertraglich vor Erteilung einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
entfällt

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabbflussplan
entfällt

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen
Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Anlagen:

Lageplan

Grundrisse

Ansichten

Bestandsplan

Markus Kühne, Baureferent