

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0034/2007
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.03.2007
Sanierung und Neubau von 11 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten Untere Nabburger Straße 10		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Kämpfer		
Beratungsfolge	18.04.2007	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Im südlichen Innenhof ist auf Stellplätze zu verzichten. Der Freiflächengestaltungsvorschlag muss zur Verbesserung des Wohnumfeldes der geplanten Wohnungen im Haus II und der bestehenden Nachbarbebauung der Paulanergasse beitragen. Der historische Stadtmauerverlauf an der südlichen Grundstücksgrenze ist hierbei zu berücksichtigen.
2. Im Innenhof ist die Höhenentwicklung des Hauses III auf 2 Vollgeschosse zu reduzieren. Die Fassade muss gestalterisch überarbeitet werden.
3. Der Ablösung von Stellplätzen wird zugestimmt.

Die überarbeiteten Pläne müssen dem Bauausschuss erneut vorgelegt werden.

Sachstandsbericht:

Das Anwesen Untere Nabburger Str. 10 (Flurstück 469) ist nach einem Insolvenzverfahren bereits seit einigen Jahren weitgehend ungenutzt. Das Hauptgebäude (Haus I) soll nach einer Sanierung Platz für 2 Gewerbeeinheiten und 2 Wohneinheiten bieten. Der Bestand entlang der nord-westlichen Kommunwand wird saniert bzw. z.T. abgebrochen und ergänzt: im Erdgeschoß verbleiben die bestehenden Garagen und Abstellräume; im Obergeschoß wird der mittlere Bereich saniert und mit einer Wohneinheit belegt (Haus IV); der hintere Bereich soll nach Abbruch des Obergeschosses durch eine 2-geschossige Aufstockung mit 2 Wohneinheiten ergänzt werden (Haus III) und dient der Erschließung von Haus IV.

Im Hofbereich entsteht nach Abbruch der süd-östlichen Nebengebäude und nach Abbruch des 2- bis 3-geschossigen Rückgebäudes ein 3-geschossiger Neubau mit 6 Wohneinheiten (Haus II).

Die Erschließung der Eigentumswohnungen erfolgt über die bereits vorhandene Passage, die beiden Gewerbeeinheiten sind direkt von der Unteren Nabburger Straße aus zugänglich. (s. Anlagen 1-2)

Planungsrecht

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig. Die Baumaßnahme führt jedoch durch die intensive Nutzung des Hofbereichs als Parkierungsanlage zu keiner wesentlichen Verbesserung des bestehenden Missstandes und widerspricht damit den Sanierungszielen mit einer Aufwertung von Hofflächen zugunsten einer besseren Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung § 17 liegen die Obergrenzen für die Grundflächenzahl im Mischgebiet bei 0,6 und die Geschößflächenzahl bei 1,2. Aufgrund der nahezu vollständigen Hofversiegelung liegen die GRZ nach der aktuellen Planung bei 1,0 und die GFZ bei 1,8.

Aus Sicht des Baureferates sind die Stellplätze im Innenhof zugunsten einer besseren Freiflächengestaltung zu reduzieren (s. Anlagen 3, 8-9)

Bauordnungsrecht

Die Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt und haben keine Einwendungen vorgebracht. Gemäß Art. 52(2) BayBO sind für das Vorhaben 22 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück sollen insgesamt 21 Stellplätze hergestellt werden: 12 überdachte und zum Teil geschlossene Stellplätze im Erdgeschoß des Neubaus (Haus II), 3 offene Stellplätze im Innenhof, sowie 6 geschlossene Einzelgaragen im Gebäudebestand entlang der nord-westlichen Kommunwand (Haus III und IV).

Für das Bauvorhaben ist daher noch ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund der geforderten Verbesserung der Freiflächengestaltung entfallen jedoch voraussichtlich weitere Stellplätze. Da die Antragstellerin nicht in der Lage ist, diese Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen oder in der Nähe nachzuweisen, ist die Ablösung gemäß Art. 53 BayBO vertraglich vor Erteilung der Baugenehmigung zu vereinbaren.

Aufgrund der baulichen Dichte im Innenhof überlagern sich die Abstandsflächen zwischen den Häusern II und III bzw. IV z. Teil erheblich (Anlage 8). Für Neubauten mit Wohnnutzung ist eine derartige Dichte aus Sicht des Baureferates nicht vertretbar, da künftige Missstände vorprogrammiert sind. Die geplante Aufstockung von Haus III sollte daher um ein Geschoss reduziert werden und würde damit dem jetzigen Bestand entsprechen.

Denkmalschutz/ Ensembleschutz/ Städtebau

Das Anwesen Untere Nabburger Str. 10 lässt sich historisch bis ins Jahr 1629 zurückverfolgen; der wesentliche Teil des Hauptgebäudes geht auf das Jahr 1762 zurück, wo als Eigentümer der Rentzahlmeister und kurfürstliche Hofkammerrat Georg Paul von Gutmann genannt wird. Leider wurde das ehemals bemerkenswerte Gebäude 1957 durch Umgestaltung des Erdgeschosses und 1961 durch Entfernung der barocken Stuckfassade verändert und ist daher nicht mehr in der Denkmalliste verzeichnet.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und hat nach erfolgter Ortsbesichtigung vom 21.03.07 Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Gestaltung des Hauses III sowie der Hofgestaltung geäußert. Zudem wurde bedauert, dass durch den Aufzugseinbau im Hauptgebäude eine hochwertige Stuckdecke im 2. Obergeschoß stark beeinträchtigt wird und die Planung zu wenig Rücksicht auf die zum Teil noch wertvolle historische Ausstattung nimmt. Die Antragstellerin hat inzwischen signalisiert, dass durch eine Umplanung der Aufzugsanlage zumindest der Stuckrand erhalten bleibt.

Die straßenseitige Ansicht soll durch Rekonstruktion der Stuckfassade nach dem historischen Vorbild aufgewertet werden. Das Erdgeschoß mit den beiden Läden soll ein moderneres Aussehen erhalten. Auf Anregung des Gebietsreferenten Herrn Karl wird der rechte Laden zur Passage durch eine Stütze gefasst.

Die Dachterrasse zum Innenhof ist als Dachausschnitt gemäß § 8 der Baugestaltungssatzung unzulässig; da sie vom öffentlichen Verkehrsraum jedoch nicht sichtbar ist, wird eine Befreiung aufgrund der Wohnwertverbesserung von Seiten der Verwaltung befürwortet.

Die Gestaltung des Neubaukörpers im Hofbereich berücksichtigt weitgehend die Vorgaben der Satzung. Die Gestaltung der seitlichen Aufstockung (Haus III) ist jedoch aus Sicht des Baureferates noch zu überarbeiten (Anlage 5).

(Unterschrift Referatsleiter)

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Abbruch – Stand 25.01.07

Anlage 2 - Lageplan Neubau – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 3 - Grundriss EG, KG – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 4 - Grundriss 1.OG, 2.OG – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 5 - Grundriss DG, Ansicht/ Schnitt Altbau – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 6 - Ansichten Neubau/ Schnitt B-B – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 7 - Ansichten Altbau/ Schnitt C-C und D-D – Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 8 - Abstandsflächen - Stand 25.01.07/ 06.03.07

Anlage 9 - Außenanlagen – Stand 25.01.07/ 06.03.07