

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0035/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.05.2008
Abbruch und Neubau eines Wohnhauses Paradeplatz 17 Fl.Nr. 774 Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Zimmermann		
Beratungsfolge	11.06.2008	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Abbruch und Neubau eines Wohnhauses, sowie der Ablösung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Paradeplatz 17, Fl.Nr 774, Gemarkung Amberg wird entsprechend der Planfassung vom 01.04.2008 zugestimmt.

Sachstandsbericht:

Das Wohnhaus Paradeplatz 17 soll abgebrochen und durch einen Neubau mit gleicher Nutzung ersetzt werden.

Bestandsuntersuchungen zeigen, dass größere Umbaumaßnahmen im Jahre 1882 und zahlreiche An- und Umbauten der letzten 60 Jahre die historischen Baukonstruktionen und Raumschalen erheblich geschädigt haben. Bestandsorientierte Planungsüberlegungen ergaben, dass eine wirtschaftliche Modernisierung und Instandsetzung nicht realisierbar ist. Die vorliegende Planung sieht daher den Abbruch und die Neuerrichtung des Wohnhauses vor.

Planungsrecht:

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

Bauordnungsrecht:

Die angrenzenden Nachbarn wurden im Verfahren beteiligt und haben der Baumaßnahme zugestimmt. Der Abbruch ist gemäß Art. 57 Abs. 5 BayBO verfahrensfrei. Die Standsicherheit der angebauten benachbarten Gebäude ist von einem Tragwerksplaner zu bescheinigen.

Für den Neubau ist gem. Art. 52 BayBO ein Stellplatz nachzuweisen.

Da der Antragsteller nicht in der Lage ist den erforderlichen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe zu schaffen, ist die Ablösung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO vertraglich vor Erteilung einer Baugenehmigung zu vereinbaren.

Die Anforderungen der BayBO, der Baugestaltungssatzung und des Denkmalschutzgesetzes können durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden.

Denkmal- und Ensembleschutz:

Das Anwesen liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble und ist nicht in der Denkmalliste enthalten.

Die Überprüfung der Denkmaleigenschaft ergab, dass aufgrund der wesentlichen Umbauarbeiten im Jahre 1882 das Wohnhaus nicht mehr den Charakter eines Baudenkmals besitzt und daher auch nicht in die Denkmalliste nachgetragen wird.

Nach fachlicher Beurteilung durch den Gebietsreferenten des BLfD gehört das Gebäude trotzdem zu den wichtigen Amberger Bürgerhäusern am Paradeplatz. Das im Kern noch aus dem 16. Jh. stammende Gebäude prägt mit seiner typischen Fassadengliederung, dem seitlich angeordneten Durchfahrtstor und der gleichmäßigen, gut gestalteten Fenstergliederung das Platzbild.

In seiner Stellungnahme vom 05.05.2008 stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege daher aus denkmalfachlicher Sicht einem Abbruch nicht zu und schlägt stattdessen eine Instandsetzung mit Umgestaltung im Dachbereich vor. Historische Befunde wie Dach- und Deckenkonstruktionen und die im Dachgeschoß noch ablesbare Dachneigung würden es vorgeben und zulassen, das Erscheinungsbild des Bürgerhauses vor dem Umbau 1882 wiederherzustellen.

Abwägung:

Die Veränderung eines Ensembles, hier der Abbruch und Neubau, bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt.

Das Wohnhaus liegt im Ensemble und besitzt keine Denkmaleigenschaft mehr. Planer und Eigentümer beabsichtigen auch nicht, diese Denkmaleigenschaft z. B. durch die Korrektur des Gaubenbandes und der Dachveränderungen aus dem Jahre 1882 wiederherzustellen.

Der geplante Ersatzbau orientiert sich hinsichtlich des Bauvolumens, der Bauform und den Detailausführungen an den benachbarten Gebäuden und lässt keine nachteiligen Auswirkung auf das denkmalgeschützte Ensemble Paradeplatz erwarten.

Nach Prüfung kommt die Untere Denkmalschutzbehörde zum Ergebnis, dass keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Somit ist die Versagung des Abbruches nach Art. 6 Abs. 2 DSchG und auch die Versagung des Neubaues nach Art. 6 Abs. 1 DSchG rechtlich nicht begründbar.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Bestand - Lageplan
2. Bestand - Grundrisse
3. Bestand - Ansicht, Schnitt
4. Neubau - Lageplan
5. Neubau - Grundrisse
6. Neubau - Ansichten, Schnitt