

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0090/2009</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>28.09.2009</b>
<b>Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Abbruch der Rückgebäude und Neubau eines Wohnhauses mit Garagen Löffelgasse 4, Fl.Nr. 554, Gemarkung Amberg</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Zimmermann</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.10.2009</b>	<b>Bauausschuss</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses, dem Abbruch der Rückgebäude und dem Neubau eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Löffelgasse 4, Fl.Nr. 554, Gemarkung Amberg wird entsprechend der Planfassung vom 04.08.2009 und der Planänderung vom 02.10.2009 zugestimmt.

## Sachstandsbericht:

Das Vordergebäude wurde um 1550 unter Einbeziehung eines älteren Vorgängerbaues errichtet und ist, trotz kleinerer Eingriffe in der Barockzeit und umfangreicher Einbauten im frühen 20. Jahrhundert, weitgehend erhalten geblieben.

Mit der geplanten Sanierung einschließlich Dachgeschoßausbau entstehen zwei abgeschlossenen Wohnungen und ein Laden mit 33 qm. Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben werden die historischen Raumstrukturen und Baukonstruktionen weitgehend erhalten.

Beim Zwischenbau und Rückgebäude finden sich Reste älteren Mauerwerks, die vor dem 19.Jh. einzuordnen sind. Bestandsuntersuchungen zeigten, dass aufgrund von An- und Umbauten im 20. Jahrhundert bei den Rückgebäuden kein nennenswerter historischer Baubestand mehr verblieben ist, und demzufolge eine wirtschaftliche Modernisierung und Instandsetzung dieser Bauteile nicht realisierbar ist. Vorgesehen sind daher der Abbruch der Rückgebäude und die Neuerrichtung eines Wohnhauses mit einer Wohnung und mit drei Garagenstellplätzen.

## Planungsrecht:

Das Grundstück liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet C. Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB und ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig.

Sowohl die Sanierungsabsicht, als auch grundsätzlich die Ersatzbebauung zur Entengasse und Walfischgasse entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung und des Sanierungsgebietes.

### Denkmalschutz:

Das Anwesen Löffelgasse 4 liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble und ist als Baudenkmal mit folgendem Text in der Denkmalliste der Stadt Amberg eingetragen: „Bäckeranwesen, Giebelbau, mit Krüppelwalmdach, 1. Hälfte 16. Jh. Fl.Nr. 554 [Gemarkung Amberg].

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits im Vorfeld der Voruntersuchungen und der Sanierungsplanung eingebunden. Mit der abschließenden Stellungnahme hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Abbruchmaßnahmen nicht widersprochen und den Sanierungsmaßnahmen unter Auflagen zugestimmt. Darüber hinaus wurden jedoch in mehreren Punkten die Vorgaben und Auflagen zur Neubaugestaltung formuliert und eine entsprechende Umplanung gefordert.

Aufgrund der Stellungnahme des BLfD vom 25.09.2009 (Anlage 5) erfolgte eine Überarbeitung der Fassaden. Die Tektur vom 02.10.2009 berücksichtigt weitgehend die Hinweise und Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Der Neubau fügt sich nach Auffassung des Baureferats durch eine zurückhaltende Gestaltung in die vorhandene Umgebung gut ein und führt zu keiner Beeinträchtigung des Straßen- und Platzbildes und des Altstadtgefüges.

### Bauordnungsrecht:

Die angrenzenden Nachbarn wurden im Verfahren beteiligt und haben der Baumaßnahme zugestimmt. Die für das Bauvorhaben gem. Art. 52 BayBO geforderten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück errichtet.

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

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### Anlagen:

1. Lageplan
2. Bestandsplan
3. Altbau-Sanierungsplan
4. Neubau-Entwurfsplan - vom 02.10.2009
5. Stellungnahme BLfD vom 25.09.2009
6. Rückgebäude Nordfassade, Bestand / .Neu
7. Vordergebäude Südfassade, Bestand / Neu
8. Ansicht Walfischgasse, Bestand / Neu

