

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0006/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	10.12.2014
Umbau und Nutzungsänderung eines Lagergebäudes in 2 Wohnungen, Obere Nabburger Straße 20a, Fl.Nr. 343; (343/1), Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Herr Paul Zimmermann		
Beratungsfolge	14.01.2015	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

- Den Umbaumaßnahmen sowie der Nutzungsänderung des Lagergebäudes in zwei Wohnungen wird zugestimmt.
- Der Ablösung eines zusätzlich erforderlichen Stellplatzes wird zugestimmt.
- Dachform und Fensterformate sind zu überarbeiten und mit dem Baureferat abzustimmen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Das im Innenhof gelegene Lagergebäude der ehemaligen Eisenwarenhandlung steht leer und soll zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten umgebaut werden. Die Hofüberdachungen der 1950er Jahren werden zurückgebaut, um den Charakter der Hofsituation aus den 1930er Jahren zu erhalten.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsrecht:

Das Vorhaben beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Die beantragte Wohnnutzung ist gemäß § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässig und fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein. Der Rückbau der Schutzdächer führt zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation.

Ensembleschutz:

Das Gebäude selbst ist kein Baudenkmal, jedoch Teil des denkmalgeschützten Ensembles der Amberger Altstadt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde daher im Rahmen der Bauvorlage beteiligt. Die geplante Ausführung erfordert hinsichtlich der Fenster- und Dachausbildung Abweichungen von der Baugestaltungssatzung. Das Baureferat und die Fachbehörde signalisieren keine Zustimmung für das dargestellte Flachdach.

Da flach geneigte Blechdächer und Metallfenster für Lagergebäude des 19. Jh. durchaus üblich waren, wird aus denkmalfachlicher Sicht zu einer bestandsorientierten Ausführung geraten. Der besondere Charakter der „Lagerhof- und Hallenkulisse“ sollte auch in der überarbeiteten Fassade wieder zum Ausdruck kommen. Es wird daher dringend geraten, mit flach geneigtem Blechdach und etwas reduzierten

Fensteröffnungen in kleinteiliger Verglasung auf die bestehende Situation zu reagieren.

Bauordnungsrecht:

Durch die Nutzungsänderung sind gem. Art. 47 BayBO zwei zusätzlicher Stellplätze erforderlich. Einer dieser Stellplätze kann im Hof (neben den beiden vorhanden und baurechtlich geforderten Stellplätzen zum Vorderhaus, Untere Nabburger Straße 21) nachgewiesen werden. Der zweite zusätzliche Stellplatz kann auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe nicht mehr nachgewiesen werden und ist daher gemäß Art. 47 BayBO vor Erteilung einer Baugenehmigung abzulösen.

- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
entfällt

- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
entfällt

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

- a) Finanzierungsplan

- b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Bestand
2. Planung