

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0052/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	14.06.2017
Abbruch und Neubau Bahnhofstraße 12, Entkernung und Sanierung der Bahnhofstraße 10 mit Erhalt der denkmalgeschützten Fassade, Flurnummer 442, 430, Gemarkung Amberg		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Gerhild Vonhold/Paul Zimmermann		
Beratungsfolge	28.06.2017	Bauausschuss (Tischvorlage)
	10.07.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum geplanten Vorhaben und zur Baugenehmigung „Abbruch und Neubau Bahnhofstraße 12, sowie Entkernung mit Teilneubau und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade Bahnhofstraße 10“ zu erteilen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung und Wohnnutzung mit Loggien und umlaufenden Terrassen.

Das Projekt „Neue Münze“ wurde im November 2016 in der ehem. Spitalkirche vorgestellt.

Am 30.11.2016 wurde der Bauantrag „Neue Münze Amberg“ eingereicht. Die Antragstellung umfasst den Abbruch und den Neubau Bahnhofstraße 12 sowie die Entkernung mit Teilneubau und Sanierung der denkmalgeschützten Fassade Bahnhofstraße 10.

Aus den eingereichten Unterlagen und der baurechtlichen Prüfung ergibt sich folgender Sachstand:

Planungsrecht:

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens „Neue Münze“ beurteilt sich nach § 34 BauGB, und fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Im Hinblick auf die Reduzierung der früheren Verkaufsflächen ist das Vorhaben im Mischgebiet zulässig und steht im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg (vgl. Punkt IP 3: Revitalisierung des ehemaligen „Forum“ als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort).

Verkehrsrecht:

Die Tiefgarage des Bauvorhabens „Neue Münze“ ist sowohl von der Größe (über 1000 m²), als auch von der Anzahl der Stellplätze (über 50) als Großgarage einzustufen. Es besteht eine Diskrepanz zwischen der Garagen- und Stellplatzverordnung mit der Forderung von gleichzeitigen Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten für Großgaragen (getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten und der geplanten nur einspurigen Ein- und Ausfahrt mit Ampelanlage).

Eine Lösung ist mit der gemeinsamen Einfahrt in der Bahnhofstraße und separater Ausfahrt in die Obere Nabburger Straße im Rahmen des Bebauungsplanes „Bürgerspitalareal“ geplant.

Bis zur Realisierung dieser Einfahrt ist die nutzbare Garagenfläche auf die Grösse einer Mittelgarage (max. 1000 qm) zu reduzieren. Dies kann durch Planänderung und Auflagen im Genehmigungsbescheid sichergestellt werden.

Denkmalschutz:

Das Anwesen ist mit folgendem Text in der Denkmalliste erfasst: „D-3-61-000-19 Bahnhofstraße 10; Bahnhofstraße 12; Münzgäßchen 1. Ehem. kurfürstliche Münze, dann Gewehrmanufaktur, dreigeschossiger Traufseitbau mit Kniestock und Satteldach, 1709, mit älterem Kern, architektonisch reich gegliederte Fassade, Neurenaissance, 2. Hälfte 19. Jh., rückwärtige Flügel zum Innenhof 1762; ehem. Gewehrfabrik, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, 1861, im Kern älter; im Inneren mehrere Umbauten und z.T. Entkernung.“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 05.01.2017 die geplanten Abbrüche und die Neubebauung abgelehnt. Im Rahmen der Beteiligung wurde die Denkmaleigenschaft überprüft und der Listentext präzisiert.

Abwägung:

Eine Wiederbelebung des Gebäudes Bahnhofstrasse 10 und 12 ist nur möglich, wenn eine tragwerks- und brandschutztechnische Verbesserung erfolgt. Dies ist nur umsetzbar wenn ein Abriss der bestehenden Bauteile, wie Wände, Böden und Decken erfolgt. Die Einbauten sind nicht historisch, da sie durch den häufigen Nutzungswechsel mehrfach entfernt und neu erbaut wurden. Eine Sanierung wird aufgrund des unverhältnismäßig hohen Instandsetzungsaufwands ausgeschlossen. Jedoch werden die historische Fassade, die ehemaligen Kapelle, sowie die Struktur der Gewölbedecke mit Stützen der Bahnhofstraße 12 werden erhalten und saniert.

Die Genehmigung wird somit entgegen der Stellungnahme des LfD erteilt.

Baugestaltungssatzung:

Die Planung ist ohne Abweichungen von der Baugestaltungssatzung nicht realisierbar. Nach Abwägung der denkmalfachlichen Belange werden Abweichungen von der Baugestaltungssatzung zugelassen, da die anvisierten modernen Nutzungen (Tiefgarage, Einzelhandel, Verwaltung, Wohnen) eine komplette Umstrukturierung der Innenräume und Fassade notwendig machen und nur so zur Attraktivitätssteigerung für Nutzer und Mieter beitragen.

Immissionsschutz:

Der zur Beurteilung erforderliche Schallschutznachweis wurde am 26.06.2017 eingereicht. Die Prüfung durch die Immissionsschutzbehörde ist veranlasst.

Gaststättenrecht:

Die gaststättenrechtliche Prüfung konnte noch nicht abgeschlossen werden, da konkrete Angaben zur Art des Gastronomiebetriebes fehlen.

Bauordnungsrecht:

Die Nachbarunterschriften werden nach Angabe des Bauherrn noch vorgelegt. Die angrenzenden Nachbarn haben bislang gegenüber der Genehmigungsbehörde keine Einwendungen vorgebracht. Sofern sich aus der Gaststätten- und Immissionsschutzrechtlichen Prüfung noch Anforderungen ergeben, können diese ggf. als Korrektur in die Pläne aufgenommen oder durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden.

Das Vorhaben ist somit unter Auflagen genehmigungsfähig.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

s. unter a)

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. Lageplan-Modell-Grundrisse-Ansichten-Schnitte