

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Erstelldatum: Aktenzeichen:	005/0012/2026 öffentlich 18.02.2026
„Bürgerspitalareal,, - Neubau eines Wohngebäudes mit 56 Wohneinheiten, drei Gewerbeeinheiten, Freischankfläche, Quartiers-Tiefgarage mit Anbindung an eine bestehende Tiefgarage und Notausgang sowie die Errichtung eines Nebengebäudes, Luft-/Wärmepumpe inkl. Schallschutzhaube und Einfriedung gem. Freiflächengestaltungsplan; grundsätzliche Zustimmung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	04.03.2026	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau eines Wohngebäudes auf dem sog. Bürgerspitalareal mit 56 Wohneinheiten, drei Gewerbeeinheiten, Freischankfläche, Quartiers-Tiefgarage mit Anbindung an eine bestehende Tiefgarage und Notausgang sowie der Errichtung eines Nebengebäudes, Luft-/Wärmepumpe inkl. Schallschutzhaube und Einfriedung gem. Freiflächengestaltungsplan, Bauantrag Az. BVV-710-2025-2, wird grundsätzlich zugestimmt.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Für das Baugrundstück wurde die „Konzeptausschreibung 2024 Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung“ auf Basis der durch den Stadtrat beschlossenen Projektbeschreibung mit Eignungskriterien und Wertungsmatrix als öffentliche Ausschreibung in der Zeit vom 05.04.2024 bis einschließlich 27.06.2024 durchgeführt. Das Angebot bzw. Konzept des Antragstellers hat den Zuschlag erhalten.

Darauf aufbauend fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen Antragsteller, Projektsteuerer, Planer und den Genehmigungsbehörden statt. Mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege konnte durch die Untere Denkmalschutzbehörde im August 2025 der erste Meilenstein erreicht werden, nachdem nach mehreren persönlichen Abstimmungsgesprächen und Detaillierungen der Planungen eine grundsätzlich positive Stellungnahme – abgesehen von der Geschossigkeit des Mittelbaus – zum Vorentwurf erreicht werden konnte. Eine Umplanung bzw. Reduktion um ein Geschoss wurde jedoch nicht gefordert.

Aufbauend auf die denkmalfachlichen Vorabstimmungen wurden die Bauantragsunterlagen erstellt. Der Bauantrag ist am 19.12.2025 bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangen.

Im Verfahren wurden insgesamt 15 Fachstellen beteiligt:

- Stadtentwässerung
- Vermessung
- Bauleitplanung

- Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- Stadtheimatspflege
- Immissionsschutz, Bodenschutz
- Verbraucherschutz, Preisrecht
- Vorbeugender Brandschutz (FFW)
- Sicherheit und Ordnung, Wirtschafts- und Gewerbeswesen
- Naturschutz, Landschaftspflege
- Mobilität, Verkehr
- Straßenverkehrsamt
- Abfallentsorgung
- Wasserwirtschaft, Gewässerschutz

Auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen fanden weitere Abstimmungsgespräche und Anpassungen statt.

Die Prüfung des Bauantrags ist noch nicht vollständig abgeschlossen, wesentliche Änderungen sind durch die ausstehende, abschließende Würdigung jedoch nicht mehr zu erwarten.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Nach der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Amberg ist der Bauausschuss als beschließender Ausschuss für alle Angelegenheiten der Bauaufsichtsbehörde und unteren Denkmalschutzbehörde zuständig, soweit sie Bauvorhaben mit grundsätzlicher Bedeutung berühren oder größere Bauvorhaben betreffen, die öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich bedeutsam sind.

Die genehmigungspflichtige Neubaubebauung dieser bedeutsamen Brachfläche im denkmalgeschützten Altstadtensemble erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen.

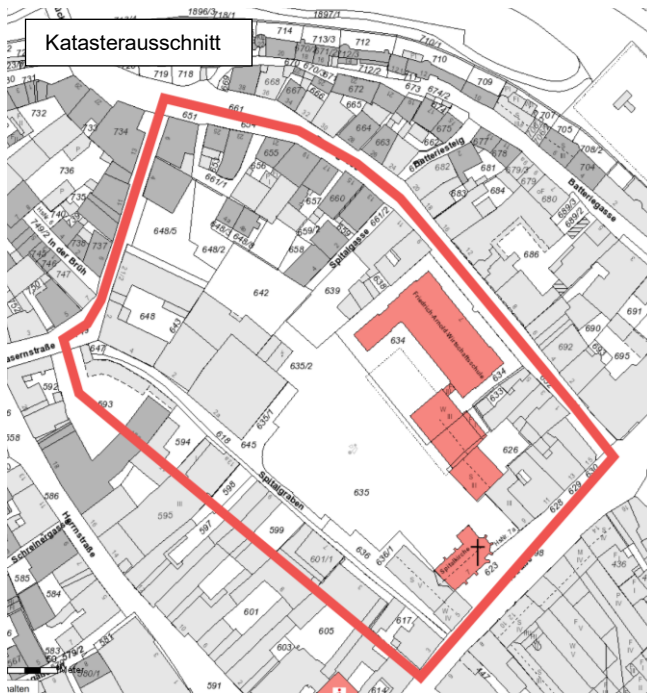
Als Basis für die Beschlussfassung dienen die nachfolgenden Prüfungsergebnisse der Baugenehmigungsbehörde.

Das Vorhaben ist **planungsrechtlich** als genehmigungsfähig einzustufen.

Die beantragte Wohnnutzung, das Tagescafé und die Arztpraxis sind nach der Art der Nutzung im vorliegenden faktischen Mischgebiet nach §§ 35 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich im Ergebnis auch nach Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Die nähere Umgebung ist der räumliche Bereich, der sich bodenrechtlich prägend auf das Baugrundstück auswirkt und auf den sich das geplante Vorhaben seinerseits auswirkt. Für die Maßstabildung ist vorliegend insbesondere das Geviert „Spitalgraben“ – „Bahnhofstraße“ – „Ziegelgasse“ – „Kasernstraße“ maßgeblich.



Wie die Ortseinsicht sowie das Luftbild mit hinterlegten Katasterdaten zeigen, ist die Bebauung in der näheren Umgebung überwiegend grenzständig ausgeführt. Zahlreiche Gebäude sind mit allen Seiten grenzständig errichtet, vielfach sind die Grundstücke vollständig überbaut. Dies gilt insbesondere auch für die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude im „Spitalgraben“. Freiräume ergeben sich regelmäßig ausschließlich durch öffentliche Verkehrsflächen sowie durch Zufahrts- und Parkplatzbereiche. Zum Straßenraum muss folglich angesichts der vorhandenen Struktur an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Seitlich darf dem Baubestand in der näheren Umgebung folgend an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Auch wenn nicht durchgängig vorhanden, ist die geschlossene Bauweise für diesen räumlichen Bereich prägend.

Hinsichtlich Geschossigkeit und Höhe greift das Neubauvorhaben insbesondere das direkt angrenzende Anwesen Bahnhofstraße 5 sog. „Eckertgebäude“ auf und schließt daran unmittelbar an.



„Spitalgraben“ Blick Richtung „Bahnhofstraße“
Eckert-Gebäude mit roter Fassade linker Hand

Im Zuge der denkmalfachlichen Vorabstimmungen wurde dieser Gebäudeanschluss hinsichtlich der Traufhöhen verbessert. Die Geschossigkeit des Mittelbaus wurde seitens der Denkmalbehörden als zu hoch eingestuft und sollte um ein Geschoss reduziert werden. Um an dieser Stelle in der denkmalgeschützten Altstadt aktuell bezahlbaren Wohnraum etablieren zu können, wird die Geschossigkeit des beantragten Baukörpers insgesamt hingenommen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Verkehrs- und Anlagenlärm wurde durch ein Schallschutzgutachten bewertet. Eine ausreichende Belüftung bleibt aufgrund der bestehenden Abstände gewahrt. Auch die Belichtungssituation ist insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten genügend. Das Denkmalensemble ist geprägt von geschlossener Bauweise, teilweise vollflächig überbauten Grundstücken, einem engmaschigen Netz schmaler Straßen- und Gassenräumen sowie öffentlichen Verkehrsflächen, die unmittelbar an die Gebäude anschließen. Abstandsflächen können überwiegend nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden, sondern liegen typischerweise auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbaranwesen und überlagern sich dort häufig. Diese Konstellation ist altstadttypisch und zeigt sich auch im „Spitalgraben“.

Die Erschließung ist ebenfalls gesichert. Es ist eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz für die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage gegeben. Das vorgelegte Verkehrsgutachten bestätigt, dass das Verkehrsaufkommen im Spitalgraben im Ergebnis auch in der Spitzenstunde einschließlich des Neuverkehrs leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die notwendigen Zufahrten für Feuerwehr und Aufstellflächen sind über das vorgelegte Brandschutzkonzept nachgewiesen. Auch der Anlieferverkehr ist sichergestellt. Die Versorgung am Standort mit Strom erfolgt durch die Anbindung an die Stadtwerke. Die Trink- und Löschwasserversorgung sind ebenfalls sichergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen. Für die Entwässerung des Oberflächenwassers wurde ein Überflutungsnachweis erbracht. Die Mischwasserkanäle, die im direkten Umfeld vorhanden sind, sind für Gebäude und Platz ausreichend dimensioniert.

Durch das Bauvorhaben ist auch das Gebot der Rücksichtnahme gewahrt. Ein einmauernder oder erdrückender Effekt ist angesichts der Maßstäblichkeit des Baukörpers und seiner Einfügung in die umgebende Bebauung, bei welcher es sich vorliegend um eine dicht besiedelte Innenstadtlage im Denkmalensemble handelt, nicht gegeben. Das geplante Gebäude bewegt sich hinsichtlich Höhe und Volumen im Rahmen der prägenden Altstadtbebauung und ist in diesem Bereich nicht als ungewöhnlich anzusehen. Das Vorhaben ist auch hinsichtlich der zu prognostizierenden Belastungen durch den künftigen, dem Neubauvorhaben zuzurechnenden Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch An- und Ablieferungsverkehr etc. nicht rücksichtlos. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt Nachbarn nur vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrtsverkehr sind bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte in der Regel hinzunehmen. Das gilt selbst dann, wenn sich die verkehrliche Situation gegenüber dem bisherigen Zustand merklich verschlechtert. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen wird (vgl. VG München, Urteil vom 28.11.2022, Az. M 8 K 20.1555 mit weiteren Nachweisen). Ein Schallschutzgutachten, dass die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bestätigt, wurde im Verfahren vorgelegt. Ein Verkehrsgutachten, das die beantragte Erschließung bestätigt, wurde ebenfalls vorgelegt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch den durch das Neubauvorhaben ausgelösten Verkehr ist demnach nicht anzunehmen. Das Schallgutachten betrachtet daneben auch die beantragte Freischankfläche und die vorgesehene Wärmepumpe. Größe und Lage wurden dabei so gewählt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das Wohnumfeld entstehen.

Bauordnungsrechtlich wird daneben insbesondere hinsichtlich der relevanten Themen Abstandsflächen, Brandschutz sowie den Anforderungen nach der Stellplatzsatzung und der Baugestaltungssatzung von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen.

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist die Einhaltung von Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Unter Verweis auf die bereits angesprochene nähere Umgebung muss bzw. darf gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB vorliegend ohne Einhaltung von Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO ist sowohl zur Straße „Spitalgraben“ als auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht heranzuziehen. Diese Bewertung entspricht der tatsächlichen Bebauungssituation auf beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsfläche, wo Gebäude regelmäßig ohne Abstandsflächen unmittelbar an die Straßenkante oder die Nachbarbebauung heranrücken.

Ungeachtet dessen wurde aufgrund der besonderen Nebausituation innerhalb des Denkmalensembles und der leichten Veränderung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche im „Spitalgraben“ die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen zum Anwesen „Spitalgraben 2a“ vorsorglich durch die Baugenehmigungsbehörde behandelt und geprüft. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind erfüllt. Es liegt eine atypische Situation vor. Der historisch gewachsene, denkmalgeschützte Stadtkern weist gegenüber dem Regelungssystem des Abstandsflächenrechts der BayBO eine städtebauliche Besonderheit auf. Die betroffenen Grundstücke liegen in einem seit langem dicht bebauten Innenstadtquartier, in dem die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstandsflächen regelmäßig nicht eingehalten werden können. Die Abstandsflächen liegen typischerweise auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbaranwesen und überlagern sich dort häufig.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Anwesens „Spitalgraben 2a“ liegt nicht vor. Durch die öffentliche Verkehrsfläche des „Spitalgrabens“, die sich beim Ringtheater um den Eingangsbereich im Erdgeschoss zieht, verbleibt ein Abstand an der engsten Stelle zwischen dem geplanten Neubau und dem Bestandsgebäude von ca. 5,38 m. Eine ausreichende Belüftung bleibt aufgrund des bestehenden Abstandes gewahrt. Die Verschlechterung der Belichtungssituation ist im konkreten Einzelfall zumutbar. Art. 6 BayBO dient nicht als starres Maßsystem, sondern dem Schutz konkreter gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten. Im *Erdgeschoss* des als Einzeldenkmal geschützten Gebäudes befindet sich ein Lichtspielhaus ohne schutzbedürftige Anforderungen an die Belichtung, die Fassade ist im Wesentlichen geschlossen ausgeführt. Durch das Abknicken des Gebäudes wird zudem der Eingangsbereich zum Kino aufgegriffen. Die maßgeblichen *Aufenthaltsräume der Wohnung im Obergeschoss* des Bestandsgebäudes sind nicht zum geplanten Neubau hin orientiert, sondern zu den Gebäuden „Spitalgraben 13a, 15 und 18“ ausgerichtet. Dies ergibt sich eindeutig aus den genehmigten Planunterlagen Ba.-Nr. 79-1961 „Ausbau OG im Ringtheater“ und insbesondere aus dem Eingabeplan des laufenden Baugenehmigungsverfahrens Ba.-Nr. 497-2025 „Ring-Theater Kino Kunst Kultur Kreativ – Nutzungsänderung zur Kulturstätte“, in dem die Grundrissorganisation lage- und maßstabsgerecht dargestellt ist. Eine zusätzliche Beeinträchtigung dieser Wohnnutzung durch die Abstandsflächen des geplanten Neubaus scheidet daher bereits dem Grunde nach aus. Die Belichtung dieser Wohnräume wird folglich nicht durch das Neubauvorhaben, sondern durch die gegenüberliegende Bebauung am Spitalgraben geprägt, was der altstadttypischen Situation entspricht. Die zum geplanten Neubau hin orientierten Räume im *Obergeschoss* des Bestandsgebäudes werden als *Büroräume* genutzt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung diesbezüglich ist nicht gegeben. Eine Verschlechterung der Belichtungssituation geht mit der Neubebauung zwar einher, ist aber aufgrund des gegebenen Abstandes in dieser dicht bebauten innerstädtischen Lage noch zumutbar. Beispielsweise beträgt der Abstand zwischen dem Eckert-Gebäude „Bahnhofstraße 5“ und dem Wohn- und Geschäftshaus „Bahnhofstraße 3“ ca. 4,70 m, also noch enger als zwischen Kino und geplantem Neubau und dies über die gesamte Länge. Die angeführte engste Stelle zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau bezieht sich auf das Foyer bzw. den Eingangsbereich des Kinos im Erdgeschoss. Im Obergeschoss ist an dieser Stelle kein Fenster, sondern ein geschlossenes Wandstück vorhanden. Die Fenster der Büroräume beginnen dort, wo sich die Situation durch das Abknicken des Baukörpers bereits wieder aufweitet.

Bei Abwägung der beiderseitigen Interessen kann die beantragte Abweichung erteilt werden. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die vorherrschende städtebauliche Situation in der dicht bebauten Innenstadtlage. Die Abstandsflächen beider Anwesen kommen über der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen. Die Balkone des Nachbargebäudes befinden sich ebenfalls auf öffentlichem Grund. Durch das Abknicken des Gebäudes wird dem Eingangsbereich und der darüber liegenden Büronutzung Rechnung getragen. Auch die gegenseitige Einsehbarkeit verbessert sich durch die gewählte Lage. Im Übrigen ist die Wohnnutzung überwiegend durch die gegenüberliegende Bebauung im Spitalgraben geprägt und hinsichtlich Belichtung beeinträchtigt und nicht durch das geplante Vorhaben.

Ein Brandschutznachweis wurde erstellt und mit dem Bauantrag eingereicht. Der Brandschutznachweis für die Tiefgarage und Abweichungsanträge werden nach verschiedenen Abstimmungen und Beteiligung der FFW durch die Baugenehmigungsbehörde noch abschließend geprüft. Insgesamt wurden 10 Abweichungen von materiellen Anforderungen bezüglich des Brandschutzes von der BayBO und der GaStellV beantragt. Eine weitere Abweichung ergab sich aus der Fachstellenbeteiligung der Feuerwehr. Die Abweichungen werden grundsätzlich als genehmigungsfähig bewertet.

Der Stellplatznachweis für Fahrräder und Kfz kann nach der Stellplatzsatzung geführt werden. Für Kfz wird der ermäßigte Stellplatzschlüssels „0,5/ Wohneinheit“ nach Ziff. 2 Nr. 1 herangezogen. Entwurfsverfasser und Bauherr haben schriftlich bestätigt, dass die Wohnungen nach den aktuellen Anforderungen, welche eine Förderfähigkeit nach dem bayerischen Wohnraumfördergesetz formell ermöglichen, geplant wurden. Die Regierung der Oberpfalz hat bestätigt, dass der Bauantragsteller einen Antrag auf einkommensorientierte Förderung für das hier betreffende Vorhaben am 29.01.2026 gestellt hat.

Es wurden zwei Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzverordnung beantragt, die grundsätzlich als genehmigungsfähig bewertet werden.

Von der Baugestaltungssatzung sind verschiedene Abweichungen zu erteilen.

Aufgrund der ungewöhnlichen Neubausituation im denkmalgeschützten Altstadtensemble, wurde bereits bei der Konzeptvergabe im Projektsteckbrief angeführt, dass einzelne Abweichungen von der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg aufgrund der Neubausituation grundsätzlich denkbar sind. Die Satzungsregelungen sind grundsätzlich auf Sanierungen von Bestandsgebäuden oder eher kleinteiligen Zubauten ausgelegt. Die Neubebauung einer derartig großen Baulücke nach dem Abbruch des ehem. Bürgerspitals stellt bereits für sich genommen eine Ausnahmesituation in der Amberger Altstadt dar. Im Rahmen der denkmalfachlichen Vorabstimmungen wurde dementsprechend eingangs festgelegt, dass bei positiver denkmalfachlicher Einschätzung, die von der Baugestaltungssatzung benötigten Abweichungen erteilt werden können. Wie bereits im Projektsteckbrief dargelegt, bestehen dabei denkmalpflegerisch insbesondere hinsichtlich der gewählten Materialität größere Freiräume hinsichtlich der Fassaden, die vom Spitalgraben weg ins Innere zum geplanten Platz wirken.

Abweichung von § 7 Abs. 2 Baugestaltungssatzung - Photovoltaik auf einsehbaren Dachflächen:
Aufgrund der Höhenentwicklung ist von einer geringen Einsehbarkeit der PV-Anlage im öffentlichen Raum auszugehen. Dennoch handelt es sich um eine große PV-Fläche, welche in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Baudenkmalen der Amberger Altstadt, wie beispielsweise der Spitalkirche und dem „Ringtheater“ liegt. Aus diesem Grund sind denkmalfachliche Vorgaben zur PV-Anlage zu beachten.

Abweichung von § 8 Abs. 1 und 3 Baugestaltungssatzung - Dachgauben besitzen eine Ansichtsfläche von mehr als 1,5 m²:

Die Gaubenform und -größe der Standardgaube wurde im Rahmen mehrerer Denkmalsprechtage mit den Denkmalbehörden abgestimmt und als verträglich eingestuft. Ebenso die Doppelgauben zum Spitalplatz. Die Dreifachgaube zum Haupttreppenhaus ist denkmalfachlich nicht vertretbar. Diese ist auf eine Doppelgaube und ein Dachflächenfenster zu ersetzen, so dass die brandschutzrechtlichen Belange dennoch gewahrt sind.

Abweichung von § 9 Abs. 4 der Baugestaltungssatzung - Fenster in der Fassade entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden als einheitliche einflügelige sprossenlose Fenster ausgeführt:

Es handelt sich um einen modernen Baukörper, der in das Altstadtensemble integriert wird. Die Formensprache soll nicht historisierend wirken, weshalb auf eine Sprossenteilung der Fenster verzichtet werden kann.

Abweichung von § 11 der Baugestaltungssatzung - vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Loggien:

Die einsehbaren Freisitze in Form von Loggien fügen sich harmonisch ins das Gesamterscheinungsbild des modernen Wohngebäudes ein. Um den Neubau entsprechend moderner Wohnstandards zu bauen, wurde eine verträgliche Ausführung geplant. Der Abweichung kann zugestimmt werden.

Abweichung von §8 Abs. 5 der Baugestaltungssatzung – von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sichtbare Dachflächenfenstern (festgestellte Abweichung):

Um die Dachgeschosswohnungen entsprechend zu belichten und belüften sind neben den Gauben noch Dachflächenfenster notwendig, welche von der Bahnhofstraße und dem Spitalplatz einsehbar sein werden. Diese ordnen sich der Gesamtdachfläche durch die regelmäßige Anordnung unter. Weiterhin sind Dachflächenfenster im Zuge des Brandschutzes erforderlich. Diese stellen den verträglichsten Eingriff in die Dachfläche dar, um eine brandschutzrechtliche Konformität herzustellen.

Den beantragten Abweichungen kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es wurden ausreichende Begründungen mit angeführt, die von einem klima- und ressourcenschonenden Gebäudebetrieb, einer nur geringen Einsehbarkeit der abweichend von der Baugestaltungssatzung ausgeführten Bauteile bis hin zu den technischen Anforderungen für die Wohnraumförderung gehen. Die Abweichungen wurden mit den Fachstellen abgestimmt. Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen können die Abweichungen erteilt werden.

Aufgedrängtes Fachrecht – Denkmalschutzgesetz:

Baudenkmalpflege:

Das Konzept wurde im Rahmen mehrerer gemeinsamen Besprechungen mit Bauherrn, Planer, Unterer Denkmalschutzbehörde und Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege weiterentwickelt. So gab es beispielsweise hinsichtlich Dachform- und Dachneigung, Materialität, Gauben- und Fassadengestaltung einvernehmliche Änderungen. Es konnte bereits am 13.08.2026 eine erste grundsätzliche Zustimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zum Vorhaben erzielt werden. Die Bemühungen, der erfolgten regelmäßigen Abstimmung werden von der Fachbehörde sehr positiv gesehen, doch konnte nicht in allen Teilen, v.a. was die Maßstäblichkeit der Höhenentwicklung des Mittelbaus betrifft, ein Konsens erzielt werden. Im Zuge der Nachverdichtung kann aufgrund des Gesamtkonzepts die Geschossigkeit jedoch hingenommen werden. Es wird eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit seitens der Denkmalschutzbehörden erkannt.

Bodendenkmalpflege:

Parallel zum Bauantrag wurde ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG beantragt, welcher am 11.02.2026 bereits positiv verbeschieden wurde.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Die Baugenehmigung kann voraussichtlich nach vollumfänglicher Prüfung und Erstellung des Genehmigungsbescheids im zweiten Quartal erteilt werden.

Personelle Auswirkungen: ---

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu BV 005/0012/2026):

Anlage Fassadenauschnitt_4-AN06

Schnitte-/Ansicht 1-1/Nordost

Schnitte C-C/D-D/E-E

Ansichten 4-15 Südwest/Nordwest

Abstandsflächenplan; Plan Nr. 4-03