

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 27.03.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	04.04.2022	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Wohnanlage mit 2x8 Wohnungen;  
Flur Nr. 1717, 1717/1, 1717/2, 307/10; Gem. Altdorf; Neumarkter Str. 31 und 31 a)**

---

Lage: Das Grundstück ist im Bestand mit zwei Wohngebäuden bebaut und befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Vorhaben: Es ist die Errichtung einer viergliedrigen Wohnanlage mit insgesamt 16 Wohnungen geplant. Bei den Wohnungen handelt es sich um zwei bis vier Zimmerwohnungen. Das Gebäude ist nach KFW55-Standard und mit komplett begrünten Flachdächern geplant. Die Wohnungen sind barrierefrei. Im EG sind zusätzlich Stellplätze für Menschen mit Handicap vorgesehen.

Die Planung an sich wurde im Vorfeld durch den Bauherren intensiv mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Unter anderem hat der Bauherr hier den Wunsch nach einer Dachbegrünung sowie nach der Situierung der Park- und Wendeflächen auf dem Grundstück entsprochen. Das Rangieren findet dabei im Wesentlichen auf dem Grundstück statt. Es gibt nur einen Ein- und Ausfahrtsbereich, aber kein „blindes“ ein- und ausfahren auf die öffentliche Straße.

Ebenso in Abstimmung mit dem Stadtbauamt wurde die Höhenentwicklung des Vorhabens mit dreigeschossiger Flachdachbebauung gewählt, sodass einerseits drei Wohngeschosse möglich sind, aber andererseits die Gesamthöhe mit ca. 8,90 Meter sogar unter der Höhenentwicklung der Satteldachgebäude im näheren und mittelbaren Umfeld bleibt.

Die Versiegelung fügt sich mit GRZI von 0,32 und GRZII von 0,74 in die Umgebung ein. Die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (0,6 und 0,8) werden eingehalten. Durch die großzügigen Freiflächen (siehe EG Grundriss) und die Dachbegrünung verbleibt auch entsprechend ausreichend durchlässige Fläche. Dadurch wird die Regenwassermenge im Kanal entsprechend reduziert. Die Integration von 16 Stellplätze unter die östlichen Gebäude trägt ebenso zu Vermeidung übermäßiger Versiegelung bei.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein. Vorliegend handelt es sich um einen im Einvernehmen erarbeiteten Vorschlag zur innenstadtnahen Nachverdichtung. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gem. §36 Abs. 2 BauGB und Art. 64 Abs.

2 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit 2x8 Wohnungen auf dem Grundstück Flur Nr. 1717, 1717/1, 1717/2, 307/10; Gem. Altdorf; Neumarkter Str. 31 und 31 a). Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten