

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Bauantrag auf Abriss eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Flur-Nr.: 68/1 Gem. Altdorf; Kiliansgasse

Lage: Das Objekt in der Kiliansgasse befindet sich im Kerngebiet der Altstadt, einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es handelt sich nicht um ein Einzelbaudenkmal, jedoch ist der Gewölbekeller wie ein Bodendenkmal zu werten.

Eine Erlaubnis nach § 7 DSchG wegen eines Bodendenkmales wurde parallel beantragt.

Bei einem Ortstermin mit der Fachbehörde wurden notwendige Maßnahmen zum Erhalt und zur Dokumentation des Gewölbekellers während des Abbruchs des Hauptgebäudes abgestimmt.

Vorhaben: Das Bestandsgebäude wird vollständig bis zur Bodenplatte bzw. Decke des Kellers abgerissen.

Es ist ein Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses vorgesehen, dass sich in das Ensemble der Altstadt einfügt. Diesbezüglich hatte das BayLfD bereits während des Ortstermins entsprechende Hinweis, insbesondere auch wegen der Gestaltung der Dachaufbauten, gegeben.

Der Baukörper ist von der Bauweise und Firsthöhe dem direkt angrenzenden Gebäude angepasst. Lediglich die Brandwand zwischen den Gebäuden überragt die Dachhaut.

Es ist eine Bauweise II+D vorgesehen. Im EG ist im Vergleich zum früheren Bäckerladen künftig ein Kunst- und Kulturraum mit Nebenräumen und WC´s angedacht, der für eine Vielzahl von – ausdrücklich leisen und nicht störenden - kulturellen Nutzungen zeitweise und sporadisch zur Verfügung stehen soll.

Im OG eine Räumlichkeit für Work und Leisure „Freizeit“ und im DG eine Wohneinheit mit Spitzboden als Galerie und Bad.

Der Stellplatzbedarf für das künftige Gebäude beträgt 5 Stellplätze, von denen für den Altbestand (Wohnfläche größer 100 m² und früherer Laden bis 100 m²) 3,5 gerundet max. 4 Stellplätze angerechnet werden sollen. Da dort keine Möglichkeit besteht, überhaupt einen Stellplatz neu nachzuweisen, wird die Ablösung somit für einen Stellplatz beantragt. In der Vergangenheit wurde die Anrechnung durch das Landratsamt gerade bei Abrissen meist nicht in Gänze anerkannt. Insofern kann sich die Zahl der abzulösenden Stellplätze noch auf bis zu insgesamt 5 erhöhen.

Ein anderweitiger Nachweis der Stellplätze ist auch in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks durch den Bauherrn nicht möglich.

In der Altstadt ist die Ablöse gängige Verwaltungspraxis und insofern unkritisch.

Auf die angefügten Anlagen mit Lageplan, Ansichten, Grundrisse darf

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt den Antrag auf Abbriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 68/1 der Gem. Altdorf, Lage: Kiliansgasse, in der vorliegenden Form mit der Maßgabe zu, dass die Auflagen der Fachbehörden, insbesondere hinsichtlich Denkmal- und Ensembleschutz, zu beachten und einzuhalten sind.

Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt.

Der notwendigen Ablösung der Stellplätze wird im notwendigen Umfang – Anzahl je nach Anrechenbarkeit der bestehenden fiktiven Stellplätze- zugestimmt, da die Stellplatzpflicht im Altstadtbereich nicht anderweitig erfüllt werden kann.