

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.03.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	30.03.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 Wohnungen) mit Stellplätzen; Flur-Nr.: 205 + 206 Gem. Altdorf; Silbergasse

Lage: Flur-Nr.: 205 + 206 Gem. Altdorf; im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, sowie im Ensemblebereich Altstadt Altdorf. Eine Eintragung der beiden Gebäude als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist nicht gegeben.

Vorhaben: Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und Stellplätzen mit 3 Geschossen inkl. einem Satteldachgeschoss. 3 Wohnungen werden im 1. Obergeschoss, 3 im Dachgeschoss errichtet. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist nicht vorgesehen. Im Erdgeschoss entstehen 6 Garagenplätze.

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Umgebungsbebauung weist hauptsächlich eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach auf.

Als Vergleichsfälle in der näheren Umgebung mit ausgebauten Dachgeschossen sind die Wohnhäuser Collegiengasse 8 (3 Vollgeschosse und 2 ausgebauten Dachgeschosse) und Silbergasse 5 (2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss) zu nennen.

Näheres ist dem beigefügten Eingabeplan zu entnehmen.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung mit ein; seitens des Ensembleschutzes gibt es keine Bedenken.

Aus der Wohnflächenberechnung des Antrages ergibt sich folgender Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf:

Wohnungen bis zu 60 m² = 2 Stk -> 2 x 1,0 = 2,0 Stellplätze

Wohnungen bis zu 100 m² = 4 Stk. -> 4 x 1,5 = 6,0 Stellplätze

8,0 Stellplätze

Hergestellt und nachgewiesen können lt. Antragsteller nur 6 Stellplätze, sodass eine Ablöse der restlichen 2 Stellplätzen von Nöten wäre.

Dies ist im Altstadtbereich gängige Praxis und wird von der Verwaltung positiv gesehen. Besonders hervorzuheben ist, dass hier im Erdgeschoss 6 Garagenstellplätze geschaffen werden und auch tatsächlich für jede Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht. Dies ist im Altstadtbereich absolut zu begrüßen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag zuzustimmen und eine Stellplatzablöse zu gewähren.