

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sitzungsdokumente                                                                                                                                                                                                     |    |
| Öffentliche Bekanntmachung                                                                                                                                                                                            | 2  |
| Vorlagendokumente                                                                                                                                                                                                     |    |
| TOP Ö 1 Bürgerfragestunde                                                                                                                                                                                             |    |
| Erläuterungen für Bürger GL/0005/2022                                                                                                                                                                                 | 3  |
| TOP Ö 2 Aktuelles aus dem Rathaus                                                                                                                                                                                     |    |
| Erläuterungen für Bürger GL/0006/2022                                                                                                                                                                                 | 4  |
| TOP Ö 3 Genehmigung des Protokolls der 20. Stadtratssitzung vom 17.01.2022                                                                                                                                            |    |
| Erläuterungen für Bürger GL/0007/2022                                                                                                                                                                                 | 5  |
| TOP Ö 4 Stand der Jahresplanung 2022 des Amtes für Kultur und Tourismus und Bericht über laufende Projekte                                                                                                            |    |
| Erläuterungen für Bürger KA/0002/2022                                                                                                                                                                                 | 6  |
| TOP Ö 5 Richtlinie für die Vergabe des Nachwuchskulturpreises der Stadt Altdorf                                                                                                                                       |    |
| Erläuterungen für Bürger KA/0001/2022                                                                                                                                                                                 | 7  |
| TOP Ö 6 Mittagessen in der Mittagsbetreuung                                                                                                                                                                           |    |
| Erläuterungen für Bürger BÜA/0001/2022                                                                                                                                                                                | 8  |
| TOP Ö 7 Unterhalt und Betrieb des Wohnmobilstellplatzes in der Weidentalstr.                                                                                                                                          |    |
| Erläuterungen für Bürger SBA/0006/2022                                                                                                                                                                                | 9  |
| TOP Ö 8 Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 54 "Am Lehmberg" Ortsteil Hagenhausen - Ergänzungsbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens sowie Vorberatung zum Entwurf des Bebauungsplanes                      |    |
| Erläuterungen für Bürger SBA/0003/2022                                                                                                                                                                                | 12 |
| TOP Ö 9 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses bzw. je einer Doppelhaushälfte (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 Gem. Röthenbach, an der Röthenbacher Str.    |    |
| Erläuterungen für Bürger SBA/0002/2022                                                                                                                                                                                | 14 |
| TOP Ö 10 Vollzug der Baugesetze; Nutzungsänderung best. Gebäude von Laden in Friseursalon (Barbershop), sowie Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 184 der Gem. Altdorf, im Anwesen Flurergasse 1 |    |
| Erläuterungen für Bürger SBA/0004/2022                                                                                                                                                                                | 16 |
| TOP Ö 11 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg, Ortsteil Unterrieden                                                                                 |    |
| Erläuterungen für Bürger SBA/0005/2022                                                                                                                                                                                | 18 |

Altdorf, 31.01.2022

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Montag, den **07.02.2022**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **21. Sitzung des Stadtrates der Stadt Altdorf** im Kulturtreff am Baudergraben statt.

### Tagesordnung:

1. Bürgerfragestunde
2. Aktuelles aus dem Rathaus
3. Genehmigung des Protokolls der 20. Stadtratssitzung vom 17.01.2022
4. Stand der Jahresplanung 2022 des Amtes für Kultur und Tourismus und Bericht über laufende Projekte
5. Richtlinie für die Vergabe des Nachwuchskulturpreises der Stadt Altdorf
6. Mittagessen in der Mittagsbetreuung
7. Unterhalt und Betrieb des Wohnmobilstellplatzes in der Weidentalstr.
8. Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 54 "Am Lehmberg" Ortsteil Hagenhausen - Ergänzungsbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens sowie Vorberatung zum Entwurf des Bebauungsplanes
9. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses bzw. je einer Doppelhaushälfte (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 Gem. Röthenbach, an der Röthenbacher Str.
10. Vollzug der Baugesetze; Nutzungsänderung best. Gebäude von Laden in Friseursalon (Barbershop), sowie Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 184 der Gem. Altdorf, im Anwesen Flurergasse 1
11. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg, Ortsteil Unterrieden

**Erläuterung zur  
Informationsvorlage****Vorlage Nr.: GL/0005/2022**

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Federführung: Geschäftsleitung | Datum: 19.01.2022 |
|--------------------------------|-------------------|

| <b>Gremium</b>             | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022    | öffentlich    |

**TAGESORDNUNG:****Bürgerfragestunde**

---

Gem. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.2020 findet vor Eröffnung der Sitzung eine Bürgerfragestunde statt.

Dabei erhalten Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, Fragen an die Sitzungsleitung zu stellen.

**Erläuterung zur  
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0006/2022

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Federführung: Geschäftsleitung | Datum: 19.01.2022 |
|--------------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:****Aktuelles aus dem Rathaus**

---

Erster Bürgermeister Martin Tabor wird jeweils zu Beginn der Stadtratssitzungen über aktuelle Themen aus dem Rathaus berichten.

**Erläuterung zur  
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0007/2022

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Federführung: Geschäftsleitung | Datum: 19.01.2022 |
|--------------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:****Genehmigung des Protokolls der 20. Stadtratssitzung vom 17.01.2022**

---

Gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist grundsätzlich zu Beginn der Sitzung die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt das Protokoll der 20. Stadtratssitzung vom 17.01.2022.

**Erläuterung zur  
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: KA/0002/2022

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Federführung: Kultur- und Tourismusamt | Datum: 07.02.2022 |
|----------------------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin | Status     |
|----------------------------|--------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf |        | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:****Stand der Jahresplanung 2022 des Amtes für Kultur und Tourismus und Bericht  
über laufende Projekte**

---

Die Verwaltung gibt einen Überblick über die Jahresplanung 2022 und berichtet über laufende Arbeiten und Projekte.

**Erläuterung zur  
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: KA/0001/2022

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Federführung: Kultur- und Tourismusamt | Datum: 19.01.2022 |
|----------------------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:****Richtlinie für die Vergabe des Nachwuchskulturpreises der Stadt Altdorf**

---

Auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion und gemäß SR Beschluss vom 25.03.2022 wird ab diesem Jahr zusätzlich zum Kulturpreis der Stadt Altdorf der Jugendkulturpreis vergeben, der mit 500,-€ dotiert ist und in zweijährigen Turnus vergeben werden soll.

Hierfür wurden Vergaberichtlinien erstellt, die künftig auf der Homepage der Stadt Altdorf zu finden sind, ebenso wie der Bewerbungsbogen.

# Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BÜA/0001/2022

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Federführung: Bürgeramt | Datum: 17.01.2022 |
|-------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

## TAGESORDNUNG:

### Mittagessen in der Mittagsbetreuung

---

Aus internen Gründen konnte das Mittagessen in der Mittagsbetreuung nicht mehr wie zuvor selbst aufgetaut und erhitzt werden.

Daher ist kurzfristig eine Firma eingesprungen, die frisch zubereitetes kindergerechtes Essen aus regionalen Produkten anliefert.

Das Essen schmeckt den Kindern sehr gut und wird auch von den Eltern gut angenommen. Die Verwaltung plant daher, auch künftig frisch zubereitetes Essen anzubieten und entsprechend auszuscheiden.

Der Eltern-Beitrag für das Mittagessen liegt seit 2009 konstant. Die Verwaltung plant, den Beitrag anzupassen.

# Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0006/2022

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 21.01.2022 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

## TAGESORDNUNG:

### **Unterhalt und Betrieb des Wohnmobilstellplatzes in der Weidentalstr.- Änderung der Parkregelung und Festlegung einer Parkgebühr je Tag und Einführung der Parking App/SMS-Parking; Festlegung einer Höchstparkdauer unter Entfall der vorhandenen Automaten für Versorgung mit elektrischer Energie und Wasser**

Die Stadt Altdorf unterhält im Verlauf der Weidentalstr. 4 Stellplätze für Wohnmobile. Dort kann sowohl Strom als auch Wasser an Automaten erworben werden für jeweils 1,00 €. Die Spül- und Entsorgungsmöglichkeit für Brauchwasser/Abwasser kostet derzeit nichts. Für das eigentliche Parken bzw. Abstellen der Wohnmobile wird gegenwärtig keine Gebühr erhoben.

Zwischenzeitlich kann berichtet werden, dass der Unterhalt der Automaten unwirtschaftlich und in der Praxis mit den Leerungen für die Verwaltung sehr aufwendig ist. Es stellt sich die Frage der Kostennutzeneffizienz zwischen Unterhaltskosten und Personalaufwand auf der einen Seite und den tatsächlichen Einnahmen auf der anderen Seite. Zudem wurde seitens der Finanzverwaltung bereits angedeutet, dass die Automaten kassenrechtlich nicht den Bestimmungen entsprechen.

Bevor dort jedoch in neue Automaten investiert wird, schlägt die Verwaltung eine grundlegende Änderung der Regelung vor, die auch hinsichtlich der angedachten Höchstparkdauer von Vorteil wäre.

Wie bekannt, sollten Nutzer der Wohnmobilstellplätze nicht länger als durchgehend drei Tage dort parken. Die Durchsetzung dieser Regelung war in der Praxis mangels rechtlicher Regelungskompetenz nicht möglich. Deshalb gab es auch in Reiseforen, in Internetseiten und unmittelbar gegenüber der Verwaltung immer wieder Beschwerden, wenn Dauerparker dort die Stellflächen unnötig blockierten.

Die Verwaltung empfiehlt daher eine Regelung dahingehend neu zu schaffen, wonach künftig eine Gebühr für das Parken je Tag erhoben wird. Die Bezahlungsmöglichkeit der Parkgebühr soll jedoch nicht über einen Parkscheinautomaten mit Barzahlung, sondern ausschließlich über die bereits bei der Stadt Altdorf etablierte App. bzw. SMS-Parken via Mobiltelefon entrichtet werden.

Daraus resultierend müsste die Beschilderung vor Ort und die Parkgebührenverordnung entsprechend angepasst werden.

In der Parkgebührenordnung wird in § 3 ein Unterabsatz 4 neu eingefügt, wonach am

Wohnmobilstellplatz je angefangenen Tag eine Parkgebühr von 5,00 € erhoben wird. Gleichzeitig wird eine Höchstparkdauer von 3 Tagen für dann 15,00 € mit festgesetzt.

In diesem Zusammenhang würden dann allerdings die Zahlstellen/Automaten für Wasser/Strom ersatzlos abgeschafft. In der festzulegenden Gebühr für die tageweise Nutzung der Stellplätze wäre der Bezug von Strom/Wasser mit abgegolten.

Es wird weiterhin die Steckdosen zum Anschluss an den Stromverteiler (4 Steckdosen) und die Zapfstelle für Trinkwasser geben. Daneben die unentgeltliche Brauchwasser-/Abwasser-entsorgungsstation mit Spülung.

Die Verwaltung schlägt vor, je Nutzungstag eine Gebühr von 5,00 € festzulegen und die Höchstparkdauer auf max. 3 Tage zu beschränken, für dann gesamt 15,00 €. Eine Verlängerung der Parkdauer sollte wie in den anderen Bereichen auch nur bis Erreichen der Höchstparkdauer möglich sein. Dann sollte keine weitere Verlängerung mehr systemseitig möglich sein, so dass die Reisenden entsprechend weiterfahren und den Standplatz räumen müssen.

Später oder bei Bedarf könnte diese Regelung dann auch mit in die Kontrollen der komm. Verkehrsüberwachung - ruhender Verkehr - mit aufgenommen werden.

Wir haben zu Vergleichszwecken die Daten von benachbarten Gemeinden erhoben.

Unsere Nachbargemeinde in Feucht hat folgende Regelung für den dortigen Wohnmobilstellplatz festgelegt:

- **Stellplatz pro Nacht Hauptsaison (2021):** 7,00 EUR (9,00 €)
- **Stellplatz pro Nacht Nebensaison:** 7,00 EUR
- **Entsorgung:** kostenlos
- **Frischwasser pro 80l:** 1,00 EUR
- **Strom pro 2 kWh:** 1,00 EUR

Quelle: [feucht-gw.de/freibad-sauna/wohnmobilstellplatz/preise](http://feucht-gw.de/freibad-sauna/wohnmobilstellplatz/preise)

Da das Freibad in der Saison 2021 nicht genutzt werden kann, beträgt die Gebühr pro Tag aktuell nur 7,00 €, sonst 9,00 €. Diese ist in der benachbarten Tennishalle (täglich von 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu entrichten. Betreiber des Stellplatzes sind dabei die Feuchter Gemeindewerke.

In Hersbruck an der dortigen Fackelmann-Therme besteht auch ein Wohnmobilstellplatz, für dessen Nutzung folgende Konditionen gelten:

- |                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • <b>Stellplatz pro Nacht &amp; Wohnmobil</b><br>(keine weiteren Gebühren für Personen)     | 10,00 EUR |
| • <b>Frischwasser (max. 50 Liter)</b>                                                       | 1,00 EUR  |
| • <b>Strom</b>                                                                              | kostenlos |
| • Einsatz Bereitschaftsdienst Kostenpauschale<br>- sofern keine technische Ursache vorliegt | 25,00 EUR |

Quelle: [Fackelmanntherme.de/info/service-und-touristinfo](http://Fackelmanntherme.de/info/service-und-touristinfo)

Seitens des Stadtrats müsste über die Regeländerung, sowie die Tagesgebühr entschieden werden. In einem weiteren Schritt wäre die Parkgebührenverordnung der Stadt Altdorf entsprechend anzupassen.

### **1.Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Vorschlag der Verwaltung für eine Regeländerung am Wohnmobilstellplatz Weidenthalstr. dahingehend zu, dass dort künftig eine Gebühr je Nutzungstag von 5,00 € erhoben wird. Weiterhin soll die angedachte

Höchstparkdauer von 3 Tagen bestehen bleiben für dann insgesamt 15,00 €.  
Die Gebührenerhebung soll ausschließlich bargeldlos über Mobiltelefon erfolgen.  
Im Gegenzug wird auf die gesonderte Erhebung von Entgelten für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie verzichtet. Die bestehenden Automaten können somit entfallen.  
Die geltende Parkgebührenverordnung ist entsprechend anzupassen.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige verkehrsrechtliche Anordnung und den Vollzug zu veranlassen.

## **2. Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Änderung der Verordnung über die Festsetzung von Parkgebühren in der Fassung vom 27.09.2002 zu.

In Paragraph 1 wird ein neuer Absatz 4 eingefügt:

„Die Parkgebühr beträgt im Bereich Weidentalstr. am durch Zeichen 314 StVO mit Zusatzzeichen 1010-67 StVO „Wohnmobile“ und ZZ 1040-32 StVO „mit Parkschein 3 Tage“ gekennzeichneten Wohnmobilstellplatz

**für jeden angefangenen Tag 5,00 €,**

bis zu einer Höchstparkdauer von drei Tagen; somit 15,00 €

Die Verwaltung wird ermächtigt, die abschließenden Verfahrensschritte durchzuführen und die geänderte Verordnung durch Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 14.01.2022 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:**
**Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 54 "Am Lehmberg" Ortsteil  
Hagenhausen - Ergänzungsbeschluss zur weiterführung des Verfahrens sowie  
Vorberatung zum Entwurf des Bebauungsplanes**


---

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für den Ortsteil Hagenhausen, Am Lehmberg, beschlossen.

Nun liegt der Entwurf des Bebauungsplanes vor. Dieser wird in der Sitzung durch das Büro Christofori und Partner vorgestellt.

Geplant ist auf dem Grundstück Flur Nr. 883/26 der Gemarkung Hagenhausen die Ausweisung eines Wohngebietes für drei Einzel- oder Doppelhäuser.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt dieser Vorlage bei.

Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde mit dem Stadtbauamt abgestimmt und findet inhaltlich dessen Zustimmung.

Weiterhin muss aufgrund des zwischenzeitlichen Auslaufens der Regelung des § 13b BauGB und dessen Wiedereinführung ein Ergänzungsbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens gefasst werden.

Die „alte“ Regelung des § 13b BauGB besagte, dass ein Einleitungsbeschluss nur bis 31.12.2019 eingeleitet werden kann und ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst werden müsste. In der Neufassung des § 13b BauGB muss nun ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst sein.

Da die Fassung eines Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2021 nicht erfolgt ist, muss nun ein Ergänzungsbeschluss gefasst werden, dass das Verfahren nach dem § 13b BauGB in der neuen Fassung vom 23.06.2021 weitergeführt wird.

In dieser Sitzung soll über die Vorentwurfsplanung beraten werden.

In einer der Folgesitzungen, soll, sobald der städtebauliche Vertrag vorliegt, der Beschluss über die Durchführung des förmlichen Verfahrens gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:****Beschluss 1**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“ auf dem Grundstück Flur Nr. 883/26 der Gemarkung Hagenhausen im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB weiterzuführen (Ergänzungsbeschluss).

#### Beschluss 2:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt. Sobald der städtebauliche Vertrag vorliegt wird empfohlen in einer darauffolgenden Sitzung die Planung für den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Am Lehmberg“ zu billigen und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB zu beschließen.

## Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0002/2022

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 14.01.2022 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

### TAGESORDNUNG:

#### **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses bzw. je einer Doppelhaushälfte (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 Gem. Röthenbach, an der Röthenbacher Str.**

Lage: Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ als Mischgebietsfläche „MI“, also für Wohn- und Gewerbenutzung ausgewiesen.

Nach der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bauvorhaben: Neubau eines Doppelhauses (Haus A & Haus B in zwei getrennten Bauanträgen) Ecke Röthenbacher Str./Fasanenweg in der Bauweise mit II Vollgeschossen und einem flachen Walmdach, DN 23°.

Der frühere Bebauungsplan aus den 1970er Jahren sah neben der Halle des damaligen Autohauses dort nur eine eingeschossige Bauweise [E] mit nur einem Vollgeschoss für ein Wohngebäude vor. Des Weiteren sind im Planteil auf dem Grundstück Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die antragsgegenständliche Doppelhausbebauung weicht hinsichtlich der Vollgeschosse, der Bauweise mit zwei Doppelhaushälften und der Dachform „Walmdach“ von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ab. Des Weiteren ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite um ca. 2,5m, die für sich betrachtet jedoch nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die Bauanträge für je eine Doppelhaushälfte derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Vorhaben mit einer reinen Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses nicht dem früheren Bebauungsplan und den seinerzeitigen Zielen der Bauleitplanung vereinbar ist. Auch die Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB für die erwähnten Abweichungen vom Bebauungsplan scheidet aus, da dadurch die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Aus diesem Grund wurde auch im Zusammenhang mit einer früheren Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Doppelhäusern dem Antragsteller die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ im Vorfeld vor der Einreichung konkreter Bauanträge klargemacht.

In der Sitzung des Stadtrats am 18.01.2021 wurde bereits der Beschluss zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes mit Auflagen gefasst, dass die Kosten für Gutachten,

Erschließung und Planung zu Lasten des Antragstellers gehen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ zur Wiedernutzbarmachung von Flächen könnte ggfs. im Rahmen des sog. beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang wurden in gleicher Sitzung weitere Beschlüsse gefasst, wonach mit dem Antragsteller ein Vertrag dahingehend abgeschlossen werden soll, dass u.a. eine Bebauung innerhalb von drei Jahren (nach Inkrafttreten) zu erfolgen hat und für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Planänderung ein Fachbüro dementsprechend zu beauftragen ist.

Nach Rücksprache mit der Stadtplanung kam es noch nicht zu Gesprächen mit dem Antragsteller, so dass diesbezüglich noch keine Verhandlungen geführt oder gar Entwürfe besprochen werden konnten.

Eine aktuelle Rückfrage beim Antragsteller wegen der Einreichung der beiden konkreten Bauanträge bei gegenwärtiger Beschlusslage ergab, dass von Seiten des Antragstellers auf die Anträge bestanden wird und insoweit die Behandlung im üblichen Verfahren erforderlich ist.

Trotz Aufforderung der Verwaltung wurde das Bebauungsplanverfahren seitens der Antragsteller damals ohne Begründung verworfen. Somit steht die nunmehr beantragte Planung im Gegensatz zur beschlossenen städtebaulichen Neuordnung des Gebiets und ist daher seitens der Verwaltung abzulehnen.

Aus Sicht der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen in beiden Fällen nicht zu erteilen und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des früheren – aber derzeit noch gültigen - Bebauungsplanes nicht zuzustimmen und zunächst auf die Durchführung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu bestehen.

Ferner kommt eine vorzeitige Genehmigung im Rahmen der Planaufstellung/-änderung aktuell ebenso nicht in Betracht, da überhaupt noch keine Planung im Änderungsverfahren vorgelegt wurde und insoweit eine bestimmte Planreife generell noch nicht erreicht ist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat Kenntnis vom Sachverhalt und verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung zweier Doppelhaushälften (Haus A/Haus B) auf dem Grundstück Flur-Nr. 163/1 der Gemarkung Röthenbach, an der Röthenbacher Str., da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Röthenbach“ und nicht den Zielen der seinerzeitigen Bauleitplanung entspricht.

Der Erteilung von Befreiungen nach § 31 BauGB hinsichtlich der Bauweise eines Doppelhauses, der Geschoßigkeit mit II Vollgeschossen, der Dachform Walmdach, sowie der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugestimmt, da hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen wird.

Dem Antragsteller wird empfohlen, zunächst das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in Absprache mit der Verwaltung einzuleiten und notwendige Vereinbarungen gem. Beschlüsse des Stadtrats vom 18.01.2021 abzuschließen.

# Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0004/2022

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 20.01.2022 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

## TAGESORDNUNG:

**Vollzug der Baugesetze; Nutzungsänderung best. Gebäude von Laden in Friseursalon (Barbershop), sowie Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 184 der Gem. Altdorf, im Anwesen Flurergasse 1**

Lage: Altstadtbereich, Ecke Unterer Markt / Flurergasse.

In der Altstadt besteht eine Mischnutzung mit Wohnen, Läden und Gaststätten. Die Gebietsart entspricht einem Mischgebiet. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Die Nutzungsänderung des früheren Ladens in den Friseursalon/Barbershop ist im Mischgebiet ohne weiteres zulässig. Die Hauptnutzfläche des Salons beträgt rund 31m². Nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung sind für Läden je 1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche/Verkaufsfläche, im Minimum jedoch 2 Stellplätze je Laden, nachzuweisen. Diese Vorgabe dürfte vom Bestandsschutz auch für den Friseursalon gelten, wenngleich die abschließende Regelung hierzu das Landratsamt Nürnberger Land in der Baugenehmigung trifft.

Zur beantragten Werbeanlage ist darauf hinzuweisen, dass in den Unterlagen lediglich die unbeleuchtete Werbeanlage auf den Trägerplatten oberhalb der Schaufenster eingezeichnet ist. Die gleichzeitig an den Fenstern angebrachten Folienbeklebungen sind nicht beantragt und auch nicht genehmigungsfähig. Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich der städt. Werbeanlagensatzung. Ferner handelt es sich um ein Einzel-Baudenkmal.

In der Werbeanlagensatzung ist geregelt, dass die Verwendung von Schaufenstern als Werbeanlagen durch dauerhaftes Bemalen oder Beschriften und dauerhaftes Bekleben mit Plakaten, Folien und dergleichen generell unzulässig ist, mit Ausnahme von Plakaten, die lediglich auf Veranstaltungen hinweisen.

Es handelt sich um zwingendes Recht und bislang wurden von dieser Vorgabe auch grundsätzlich keine Ausnahmen erteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber früheren Antragstellern sollte dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Ebenso dürfte die Farbgestaltung mit rot und blau als zu grelle Farbgebung aus der Genehmigungsfähigkeit nach der Werbeanlagensatzung herausfallen.

Leider hat der Antragsteller die Nutzungsänderung und die Errichtung der Werbeanlage in einen Bauantrag zusammengefasst, so dass somit der gesamte Antrag abzulehnen ist bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen aus vorgenannten Gründen nicht zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur Nutzungsänderung von Ladengeschäft in einen Friseursalon/Barbershop und Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 184 der Gem. Altdorf, Flurergasse 1, und lehnt den vorliegenden Antrag ab. Die Werbeanlagen entsprechen bezüglich der grellen Farbgestaltung nicht der Werbeanlagensatzung. Ferner sind dauerhafte Folienbeklebungen der Schaufenster nach der Satzung generell nicht zulässig.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung und Errichtung einer Werbeanlage wird nicht erteilt.

# Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0005/2022

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Federführung: Stadtbauamt | Datum: 21.01.2022 |
|---------------------------|-------------------|

| Gremium                    | Termin     | Status     |
|----------------------------|------------|------------|
| Stadtrat der Stadt Altdorf | 07.02.2022 | öffentlich |

## TAGESORDNUNG:

### **Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vorhabensbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg, Ortsteil Unterrieden**

Bei der Stadt Altdorf ging ein Antrag auf verfahrensbezogene Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur Nr. 126/88 der Gemarkung Rieden ein.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 27.10.2020 wurde über eine Bauvoranfrage für das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem genannten Grundstück beraten.

Die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit, Dachform mit Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung wurden durch den Ausschuss erteilt.

Auf die Sitzungsunterlagen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 27.10.2020 wird Bezug genommen und verwiesen.

Dem folgenden Bauantrag wurde verwaltungsseitig am 21.12.2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Nürnberger Land hat mit Schreiben vom 12.01.2022 mitgeteilt, dass es das Vorhaben für planungsrechtlich nicht zulässig betrachtet. Aufgrund der Befreiungen von der Geschossigkeit (II + D statt wie im Bebauungsplan festgesetzt I+D) und der Zulassung eines Walmdaches (im Bebauungsplan festgesetzt Satteldach) würden die Grundzüge der Planung berührt und können seitens des Landratsamtes nicht in Aussicht gestellt werden.

Unter Punkt 4 des Bebauungsplanes sind außerdem nur Satteldächer erlaubt und Walme und Krüppelwalme ausgeschlossen.

Aufgrund dessen beantragen die Antragsteller (Antrag ist als Anlage beigelegt) eine verfahrensbezogene Bebauungsplanänderung. Eine allgemeine Änderung kommt für die Antragsteller nicht in Frage. Die Antragsteller argumentieren, dass der Bauvoranfrage und dem Bauantrag seitens der Stadt zugestimmt wurde, der Bebauungsplan nicht mehr der „aktuellen modernen Bauart“ entspreche und im Ortsteil Unterrieden dieser Haustyp bereits gebaut wurde. Da auch im Bebauungsplan nur noch sieben freie Grundstücke bebaubar sind soll laut den Antragstellern dies als Präzedenzfall behandelt werden.

Die Bezeichnung „Verfahrensbezogener Bebauungsplan“ wie durch die Antragsteller beschrieben existiert im Baurecht nicht. Es existiert lediglich ein sog. vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 13 BauGB, welcher zusammen mit einem Durchführungsvertrag bei Großvorhaben zur Anwendung kommt. Da es vorliegend nur um ein Grundstück geht, wäre auch ein „normales Bebauungsplanverfahren“ im verkürzten Verfahren nach §13a BauGB deutlich schneller und weniger juristisch möglich.

Die Verwaltung sieht die Durchführung eines Verfahrens – egal ob vorhabenbezogen oder „normal“ -aus mehreren Gründen kritisch:

- Eine vorhabenbezogene Änderung von Bebauungsplänen wird für Private Vorhaben seitens der Verwaltung zur Vermeidung von Präzedenzfällen und aufgrund der hohen rechtlichen und vertraglichen Anforderungen kritisch gesehen. Es handelt sich dabei um das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Dabei muss im Verfahren auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigebracht und ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Dieses Verfahren sollte ausschließlich für größere und städtebaulich bedeutsame Vorhaben Anwendung.
- Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück auch mit dem bestehenden Bebauungsplan zeitgemäß nutzbar und auch kein Änderungsbedarf in einem Verfahren nach §13a BauGB gegeben. Dieser Plan lässt – anders als z.B. am Rascher Südhang - eine Bebauung des Grundstücks in zweitgemäßer Grundfläche und mit zwei Vollgeschossen in Form E+D zu. Bei einer Änderung für nur ein gesondert betrachtetes Bauvorhaben wurde es sich um einen Präzedenzfall handeln. Dieses würde dazu führen, dass der gesamte Bebauungsplan aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bauherrn geändert werden müsste. Im Bereich Rieden wird seitens der Verwaltung die beabsichtigte Bauweise von II+D nicht für den gesamten Ortsteil gesehen.
- In anderen Bereichen der Stadt existieren zum Teil deutlich ältere Bebauungspläne die eine zeitgemäße Bebauung nicht mehr zulassen. Diese, und andere aus verschiedensten Gründen deutlich höher priorisierte Verfahren, hätten hinsichtlich der Änderungs- und Aufstellungsbedürftigkeit Vorrang vor dem hier zu diskutierenden Verfahren. Hinzu kommt, dass der entstehende Aufwand im Verhältnis zum Nutzen ausschließlich eines privaten Bauherren in keinem Verhältnis steht. Letztlich geht es „nur“ um die Dachform und die Gestaltung des Dachgeschosses mit oder ohne Kniestock. Eine Bauleitplanung „auf Bestellung“ ist mit dem Grundgedanken der gemeindlichen Planungshoheit nicht vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt, keine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg im Ortsteil Unterrieden zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

#### Beschluss 1

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB oder eine reguläre Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadelwiesenweg“, Ortsteil Unterrieden, für das Grundstück Flur Nr. 126/22 der Gemarkung Rieden abzulehnen.