

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 07.07.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2024	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Baurecht; Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau eines bestehenden Denkmals; Flur-Nr. 235 der Gem. Altdorf, Oberer Markt/Neubaugasse**

---

Antragssteller: XXX

Lage: Die betreffenden Gebäude Oberer Markt /Neubaugasse auf dem Grundstück Flur-Nr. XXX der Gem. Altdorf, mit Vorder-, Mittel- und Rückgebäude befinden sich im Altstadtbereich bei bestehendem Denkmal- u. Ensembleschutz und planungsrechtlich in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Kerngebiet nach BauNVO mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Läden/gewerbliche Nutzungen im EG.

Derzeit sind 5 Wohneinheiten insgesamt (4 im Vorderhaus zum Oberen Markt u. 1 Wohnung im Mittelhaus) vorhanden. Ergänzend im Vorderhaus zum Marktplatz hin die bekannten gewerblichen Räumlichkeiten.

Ein Teil der Räumlichkeiten wird derzeit von einem Unternehmen genutzt. Im Rückgebäude zur Neubaugasse hin befinden sich Garagenstellplätze und weitere Lagerräume im EG, darüber hinaus ist dieses derzeit nicht weiter ausgebaut.

Vorhaben: Der Gebäudekomplex soll insgesamt saniert und mit weiteren zusätzlichen Wohneinheiten ausgestattet werden. Neben den beschriebenen gewerblichen Räumen werden dann 9 Wohneinheiten insgesamt entstehen.

In den Dachflächen sind Dachaufbauten und teilweise Photovoltaikanlagen vorgesehen, deren Ausführung sind jedoch mit den Fachbehörden im Detail noch abzustimmen.

Planungsrechtlich ist gegen den Ausbau weiterer Wohneinheiten allgemein nichts einzuwenden. Es müssten für die neu geplanten Wohneinheiten jedoch 7 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden, was im Bereich der geschlossenen Bauweise in der Altstadt bzw. auf dem Grundstück selbst allerdings nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung des Altbestands mit 10 Stellplätzen fiktiv wird eine Ablösung von 8 Stellplätzen beantragt. Die Anzahl der abzulösenden Stellplätze unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Landratsamtes Nürnberger Land zum vorgelegten Stellplatznachweis und zu den Berechnungen hierzu. Die Zahl kann sich dementsprechend noch ändern.

Noch offene Fragen des Denkmalschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes sind noch unmittelbar mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes zu klären. Diese sind nicht

Prüfgestand unserer Prüfungen, die sich im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und Fragen der Erschließung beschränkt.

Der Lageplan, die Ansichten und Grundrisse stehen den Ausschussmitgliedern im Ratsinfosystem zum Herunterladen zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag zur Sanierung und Umbau des Baudenkmals auf dem Grundstück Flur-Nr. XXX der Gemarkung Altdorf, Oberer Markt/Neubaugasse, mit der Maßgabe zu, dass die Auflagen der Fachbehörden, hier insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes und des vorbeugenden Brandschutzes, zu beachten und einzuhalten sind. Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO unter der genannten Auflage und Bedingung erteilt.

Hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze für den Umbau und die Erweiterung wird der Ablösung von 8 Stellplätzen zugestimmt, da diese nicht auf dem Grundstück hergestellt werden können. Die Anzahl der tatsächlich abzulösenden Stellplätze ist abhängig der Entscheidung des Landratsamtes und kann sich dementsprechend im Genehmigungsverfahren noch nach oben oder unten ändern.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Bauherrn eine entsprechende Stellplatzablösevereinbarung abzuschließen.