

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses	
Erläuterungen für Bürger OA/0001/2025	3
TOP Ö 2 Vorberatung Antrag zur Schaffung einer Sommer-Fußgängerzone am Unteren Markt ab 2026	
Erläuterungen für Bürger GL/0025/2025/1	4
TOP Ö 3 Voranfrage; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes; Flur Nr. 273; Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr.	
Erläuterungen für Bürger SBA/0050/2025	7
Buerger Lageplan mit FNP SBA/0050/2025	9
TOP Ö 4 Voranfrage; Aufstellung eines Bebauungsplanes Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch; Am Mühlberg	
Erläuterungen für Bürger SBA/0048/2025	10
Buerger Lageplan SBA/0048/2025	12
TOP Ö 5 Baurecht; Erweiterung des Pfarrgemeindezentrums "Heiligste Dreifaltigkeit" durch einen Mehrzweckraum mit Nebenräume; Flur-Nr. 1708/2 Gem. Altdorf, Lage: Neumarkter Straße	
Erläuterungen für Bürger SBA/0046/2025	13
TOP Ö 6 Vorberatung über den Neuerlass der städtischen Stellplatzsatzung; hier: künftige Anforderungen an Wohngebäude	
Erläuterungen für Bürger SBA/0051/2025	15

Altdorf, 24.06.2025

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **01.07.2025**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **16. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt.

Tagesordnung:

- 1. Genehmigung der Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses**
- 2. Vorberatung Antrag zur Schaffung einer Sommer-Fußgängerzone am Unteren Markt ab 2026**
- 3. Voranfrage; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes; Flur Nr. 273; Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr.**
- 4. Voranfrage; Aufstellung eines Bebauungsplanes Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch; Am Mühlberg**
- 5. Baurecht; Erweiterung des Pfarrgemeindegentrums "Heiligste Dreifaltigkeit" durch einen Mehrzweckraum mit Nebenräume; Flur-Nr. 1708/2 Gem. Altdorf, Lage: Neumarkter Straße**
- 6. Vorberatung über den Neuerlass der städtischen Stellplatzsatzung; hier: künftige Anforderungen an Wohngebäude**

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 24.06.2025 bis 01.07.2025

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 05.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung der Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses**

Gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist über die Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abzustimmen.

Dies gilt für den Geschäftsgang der Ausschüsse entsprechend.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt die Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 28.01.2025.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 23.05.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vorberatung Antrag zur Schaffung einer Sommer-Fußgängerzone am Unteren Markt ab 2026**

Im Stadtrat wurde in der Sitzung am 22.05.2025 der Antrag zur Ausweisung einer Fußgängerzone im Bereich des Unteren Marktes (konkret zw. Marktbrunnen und Zufahrt Nürnberger Hof) ab 2026 für einen Zeitraum zwischen Anfang Juli (Altstadtfest) bis Mitte August (Kirchweih Altdorf) vorgelegt.

Der Antrag wurde daraufhin zur Vorberatung in einen beschließenden Ausschuss verwiesen. Dabei wurde die Verwaltung beauftragt, davon betroffene Behörden und altdorf-aktiv zu beteiligen und deren Stellungnahme zum Antrag einzuholen.

Die Verwaltung hat neben der Polizei, Rettungsdienst (BRK) und Feuerwehr auch altdorf-aktiv Offenes Wirtschafts- und Kundenforum e.V. dementsprechend um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen sind neben dem Antrag als Anlagen 1-7 dieser Vorlage beigefügt bzw. können im Ratsinfosystem in dieser Vorlage heruntergeladen werden. Urlaubsbedingt war eine Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr noch nicht möglich.

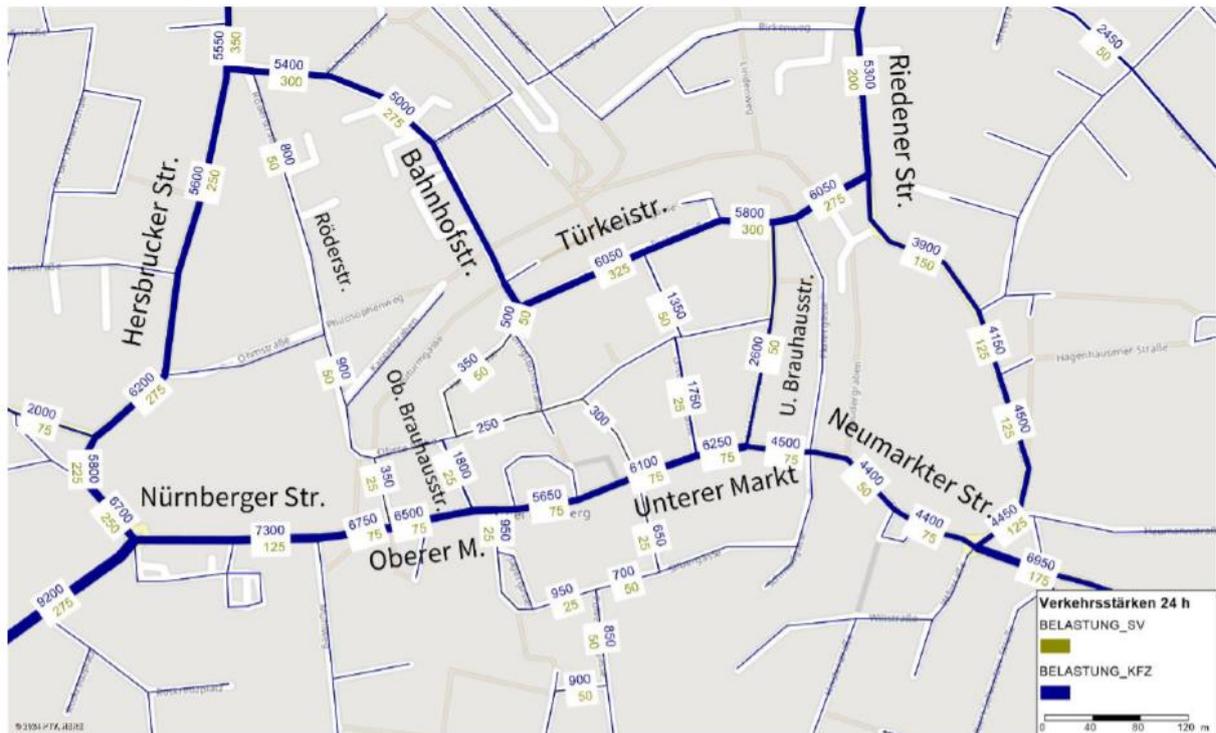
Verwaltungsintern kann als örtliche Verkehrsbehörde zu dem Antrag wie folgt Stellung genommen werden:

Aus Sicht der Verkehrsbehörde ist der Antrag abzulehnen. Bei einer Sperrung der Durchfahrtsstraße im Bereich des Unteren Marktes wird sich der Verkehr sehr stark auf die anliegenden Straßen und Gassen im Altstadtbereich auswirken. Schließlich müsste entsprechend Höhe Collegiengasse oder Obere Badgasse der Verkehr vom Marktplatz her abfließen können. Davon unmittelbar betroffen wären die schmalen Altstadtgassen wie Obere Badgasse, Kiliansgasse oder Neubaugasse, Schloßplatz auf der anderen Seite. Direkt am Marktplatz bestehen auch keine ausgebauten Wendemöglichkeiten, so dass mit erheblichen Verkehrsbehinderungen z.B. durch Wendemanöver, insbesondere auch die des Schwerverkehrs, zu rechnen wäre.

Nach dem vorliegenden und vorgestellten Verkehrsgutachten „Mobilitäts- u. Verkehrskonzept“ der **BERNARD-Gruppe** sind diese Seitenstraßen und Altstadtgassen an der Peripherie des Marktplatzes überhaupt nicht für ein so großes Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Im Zuge der Verkehrszählung 2023 wurden die Verkehrsstärken entsprechend planzeichnerisch dargestellt. Wie in der Stadtratssitzung im Juli 2024 vorgestellt, weisen die Verkehrsstärken im

Oberer Markt 5.650 Fahrzeuge und im Bereich des Unteren Marktes 6.250 Fahrzeuge für einen durchschnittlichen Werktag über 24h auf.



Quelle: Verkehrskonzept Bernard Gruppe

Die zusätzlich durchgeführte Durchgangsverkehrserhebung zeigt, dass der Durchgangsverkehr je nach Querschnitt variiert und zwischen 63 und 83 % der gesamten Verkehrsbelastung an den jeweiligen Stellen liegt

Diese hohen Anteile verdeutlichen die Notwendigkeit, gezielte Maßnahmen zur Verkehrlenkung und -reduzierung zu ergreifen. Eine einfache Sperrung ohne weitergehendes Konzept der Verkehrlenkung dürfte als nicht ausreichend zu betrachten sein.

Eine Vollsperrung des Marktplatzes würde auch die Belange des ÖPNV betreffen. Insbesondere werktags werden derzeit die beiden Haltestellen am Kulturrathaus mehrmals am Tag angefahren. Die Anordnung einer Fußgängerzone würde diesem Nahverkehrsplan des ÖPNV widersprechen, da Fußgängerzonen nur zu gewissen Zeiten mit Fahrzeugen befahren werden dürfen.

Außerhalb dieser Zeiten des Liefer-/Anliegerverkehrs darf dann ganz allgemein nicht mehr mit Kraftfahrzeugen eingefahren werden (auch Radverkehr und Elektroroller wären unzulässig). Jede Ausnahme davon wäre Widerspruch zu einer Fußgängerzone zu sehen.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht spricht ferner gegen die Anordnung einer Fußgängerzone, dass die Marktplatzdurchfahrt regelmäßig durch Polizei, Rettungsdienst und die Feuerwehr ggfs. auch mehrmals pro Tag genutzt wird. Ein für diesen Zweck ständiges Öffnen der Fußgängerzone um das Befahren für die Notdienste zu ermöglichen widerspricht im Grunde nach ebenso der Anordnung Fußgängerzone, weil somit trotz Beschilderung dann stets mit Kraftfahrzeugen zu rechnen wäre.

Auf die in der Sitzung des Stadtrates ausgereichten Unterlagen und die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage darf ergänzend hingewiesen werden.

In dieser Sitzung soll entsprechend vorbereitet und ggfs. ein empfehlender Beschluss an den Stadtrat gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur Schaffung einer Sommerfußgängerzone im Bereich des Unteren Marktes im Zeitraum zw. Juli und August ab dem Jahr 2026 und lehnt diesen Antrag ab.

Mit der Schaffung dieser Fußgängerzone würde sich die Verkehrslasten auf die angrenzenden schmalen Ortsstraßen der Altstadt erheblich auswirken. Nach dem vorliegenden Verkehrskonzept sind diese Straßen nicht für eine derartige Verkehrslast ausgelegt.

Ferner bestehen am Marktplatz keine ausreichenden Wendemöglichkeiten, insbesondere für den Schwerverkehr nicht.

Dem Stadtrat wird nach Vorberatung im Ausschuss ebenso die Ablehnung des Antrages empfohlen.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Voranfrage; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes; Flur Nr. 273; Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr.**

Die Stadtverwaltung ist bereits seit längerem in Kontakt mit dem ortsansässigen Eigentümer des Flurstücks 273 Gem. Rieden. Dieser ist bereits im Jahr 2023 an die Stadt mit dem Wunsch der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück zur Eigennutzung herangetreten.

In Gesprächen mit der Verwaltung wurde ihm mitgeteilt, dass es sich bei dem Grundstück um eine Fläche im unbeplanten Außenbereich nach §35 BauGB mit abweichender Darstellung im Flächennutzungsplan (LW-Fläche) handelt. Insofern besteht auf dem Grundstück derzeit kein Baurecht.

Seitens der Stadtverwaltung wurde der Antragsteller auch darüber aufgeklärt, dass die Lage hinsichtlich versch. Fragestellungen (Zufahrt, Erschließung, Entwässerung, Oberflächenwasser, etc.) einer Klärung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bedarf, um überhaupt in Richtung einer Bebaubarkeit denken zu können. Desweiteren wurde besprochen, dass eine Entwicklung des Bereichs – auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (Flur Nr. 276 und 281/1) aus städtebaulicher Sicht v.a. in der Gesamtheit bis hin zur Straße nach Hagenhauses Sinn machen würde. Ein Teil dieser Flächen (277, 276, 278 und 326/1) sind bereits als Mischgebiet im FNP dargestellt.

Die Verwaltung hat den Eigentümer daher darum gebeten, mit den Nachbarn in Kontakt zu treten, um die Erfolgsaussichten eines gemeinsamem „kleinen Baugebiets“ abzustimmen. Nun hat der Antragsteller jedoch schriftlich mitgeteilt und glaubhaft versichert, dass leider die anderen betroffenen Eigentümer trotz umfangreicher Bemühungen nicht an einer gemeinsamen Planung zu den geforderten Bedingungen (Bauverpflichtung und Kostenübernahme) bereit sind.

Er beantragt deshalb nur für sein Grundstück in eine Bauleitplanung einzusteigen. Er ist zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme einer Bauverpflichtung bereit.

Das Stadtbauamt nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Bei dem Bereich handelt es sich unzweifelhaft um Außenbereich. Es ist unmittelbar angrenzend bereits ein Wohnhaus vorhanden. Städtebaulich handelt es sich um eine Erweiterung in den Außenbereich, sodass davon auszugehen ist, dass das Vorhaben im Bauleitplanverfahren bei den Fachstellen nicht ohne Einwände sein wird. Die Entwicklung eines geordneten Baugebiets

bis zur GV Straße nach Hagenhausen wäre hier sicherlich zu bevorzugen gewesen.

Andererseits handelt es sich um eine Fläche, die durch die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses keine größeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des §35 BauGB haben dürfte. Ferner ist noch ein Zusammenhang mit dem bebauten Ortsbereich gegeben.

Daher ist das Vorhaben rein städtebaulich kontrovers zu sehen, jedoch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde mit den entsprechenden Begründungen wohl noch vertretbar. Letztendlich handelt es sich um eine stadtentwicklungspolitische Frage, in deren Beantwortung zwischen Wohnraumangebot für eine ortsansässige Familie (die eben ortsansässig bleiben möchte) und der städtebaulichen Ordnung abgewogen werden muss. Ob das Vorhaben erfolgreich realisierbar ist, wird ohnehin erst das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Stellungnahmen der Fachstellen zeigen.

Daher ist zunächst grundsätzlich darüber zu beraten, ob dem Stadtrat ein empfehlender Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst werden soll.

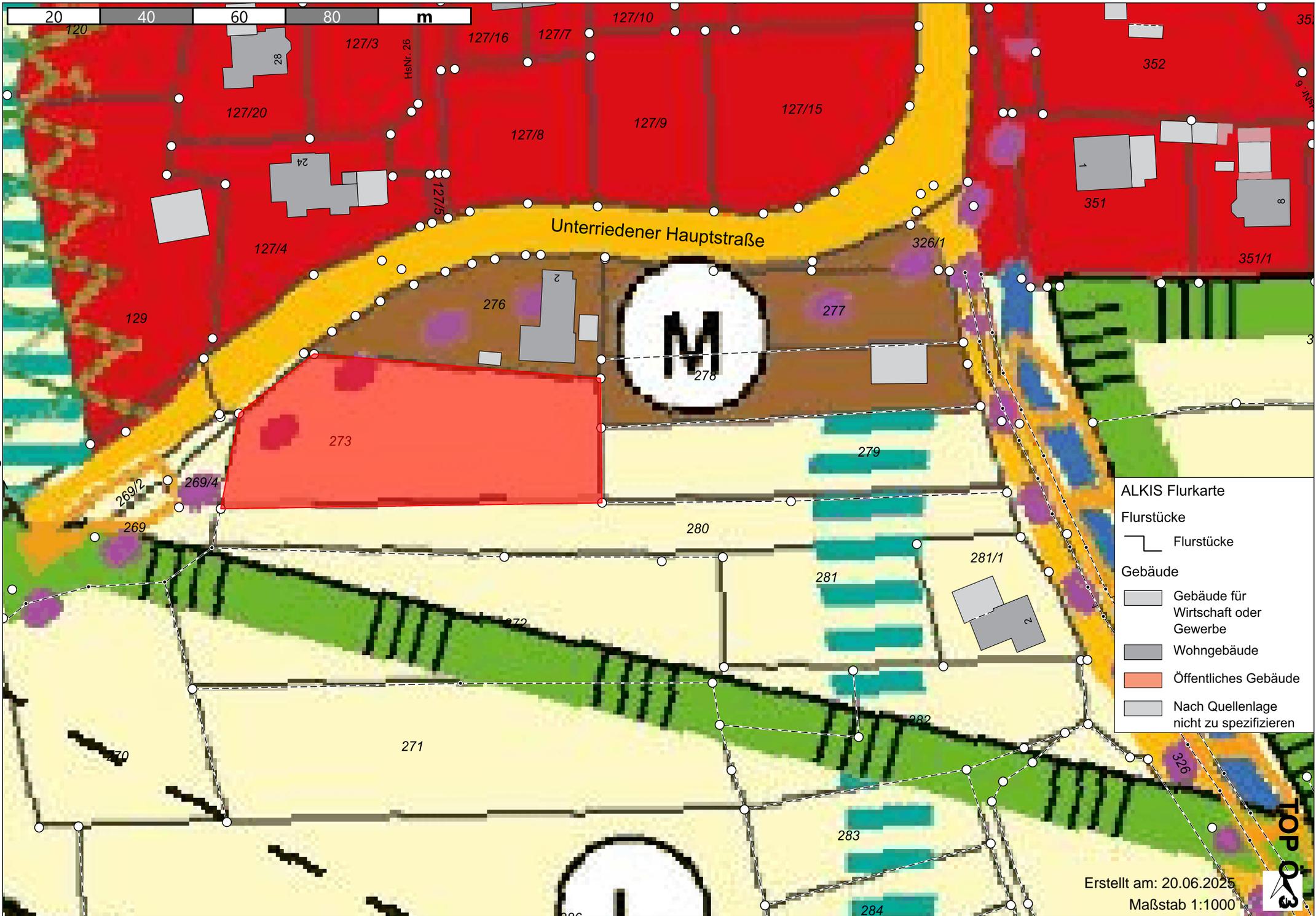
Nach erfolgter Diskussion ist über eine Empfehlung an den Stadtrat zu beschließen:

Variante 1 (Zustimmung)

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück 273 Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr. Die Kosten für die Planung und Erschließung sind vom Eigentümer zu tragen. Es soll eine Bauverpflichtung vereinbart werden.

Variante 2 (Ablehnung)

Der Ausschuss spricht sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 273 Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr. aus.



ALKIS Flurkarte

Flurstücke

Flurstücke

Gebäude

- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Wohngebäude
- Öffentliches Gebäude
- Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Erstellt am: 20.06.2025
Maßstab 1:1000



Federführung: Stadtbauamt	Datum: 18.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Voranfrage; Aufstellung eines Bebauungsplanes Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch; Am Mühlberg**

Die Eigentümer der beiden Grundstücke 770 und 771 Gem. Rasch sind an die Stadtverwaltung herangetreten mit dem Wunsch, auf dem Grundstück ein selbstgenutztes Wohnhaus als Einfamilienhaus zu errichten. Bei den Antragstellern handelt es sich um eine ortsansässige junge Familie, die gerne in Rasch ein eigenes Wohnhaus errichten möchte.

Das Grundstück befindet sich am nord-westlichen Ende der Ortsstraße „Am Mühlberg“. Die Fläche ist durch die Lage an der Straße erschlossen. Eine Kanalleitung liegt am Grundstück an. Strom- und Wasser sind in der Straße ebenso vorhanden.

Vorab wurde bereits mit dem Landratsamt geklärt, dass es sich derzeit um kein Bauland handelt (Lage im Außenbereich und fehlende FNP Darstellung). Aufgrund der vorhandenen Freileitung im Süden des Grundstücks sowie der Nähe zur Autobahn hat das Landratsamt im Falle einer Zustimmung zu einem Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan oder Satzung) geraten.

Aus Sicht des Stadtbauamts wäre das Verfahren der Wahl hier ein reguläres Bebauungsplanverfahren, da damit die notwendigen Gutachten „sauber“ abgearbeitet werden können. Ebenso besteht dann die Möglichkeit eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Die Antragsteller haben zunächst in einem konstruktiven Gespräch ihre Bauabsichten erläutert. Sie beabsichtigen die Errichtung eines maximal 1,5 geschossigen Einfamilienhauses im Süden des Grundstücks (soweit südlich es die Leitung zulässt). Es soll möglichst nah am Ort gebaut werden. Ferner sind die Eigentümer zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Bestellung einer grundbuchrechtlich abgesicherten Bauverpflichtung bereit. Diese Einwilligung wurde mittlerweile auch schriftlich an die Stadtverwaltung übersandt.

Die Voranfrage dient der Abklärung der Bereitschaft des Stadtrats in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Die Stadtverwaltung unterstützt die Anfrage fachlich und strategisch. Eine Bebauung an der bestehenden Straße in dieser Größe mit ausreichend Freiflächen und Eingrünung (insbesondere zur freien Landschaft) fügt sich in die Umgebung des dörflichen Ortsrands ein.

Die Vermeidung der Abwanderung junger örtlicher Familien (gerade in den Außenorten) ist zu unterstützen. Die Übernahme der Kosten sowie der Bauverpflichtung sichert hier die

Verträglichkeit für die Allgemeinheit. Kommerzielle Interessen sind hier glaubhaft nicht ersichtlich.

Es wird daher vorgeschlagen, der Voranfrage zuzustimmen und einen empfehlenden Beschluss an den Stadtrat zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Ausweisung eines Wohnbaugrundstücks auf Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Die Kosten der Planung und Erschließung sind durch die Antragsteller zu tragen. Es ist eine Bauverpflichtung vorzusehen.



20 40 60 80 m

TOP Ö 4

ALKIS Flurkarte

Flurstücke

- Flurstücke

Gebäude

- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Wohngebäude
- Öffentliches Gebäude
- Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Erstellt am: 18.06.2025
 Maßstab 1:1000



Federführung: Stadtbauamt	Datum: 26.05.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Erweiterung des Pfarrgemeindezentrums "Heiligste Dreifaltigkeit" durch einen Mehrzweckraum mit Nebenräume; Flur-Nr. 1708/2 Gem. Altdorf, Lage: Neumarkter Straße**

Antragsteller: XXX, 90518 Altdorf

Bauvorhaben: Erweiterung des Pfarrgemeindezentrums „Heiligste Dreifaltigkeit“ durch einen Mehrzweckraum und Nebenräumen.

Der Anbau eines Pfarrsaales erfolgt als erdgeschossiger Anbau mit Pultdach bzw. die Nebenräume und Flurbereich mit Flachdach. In dem größeren Raum sollen bis max. 80 Personen Platz finden. Der weitere Nebenraum dient als Gruppenraum. Zudem werden eine Küche, Garderobe und sanitäre Anlagen errichtet.

Der Mehrzweckraum mit knapp 90 m² wird u.a. folgende Nutzungen erhalten: Veranstaltungszentrum für diverse zentrale Veranstaltungen im Pfarrverband, Pfarrverbandsversammlungen, Sitzungsfunktion, Bildungsveranstaltungen (KEB), Dekanatskonferenzen, sowie Zentrale für pastorale Ministranten und zentrale Sakramentenvorbereitung und Kinderkirche.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gebäude der Klasse 3, weshalb das Einvernehmen zunächst im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt wurde.

Nachdem die Raumbelugung nicht parallel mit Gottesdiensten oder anderen Kirchenveranstaltungen in den Bestandsgebäuden erfolgt, ist die Bauverwaltung davon ausgegangen, dass keine Stellplätze zusätzlich erforderlich werden. Durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten könnten die vorhandenen Stellplätze entsprechend unabhängig zu den Nutzungen in den Bestandsräumlichkeiten und der Kirche mitgenutzt werden.

Das Landratsamt stimmt dieser Auffassung jedoch nicht zu und hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass für den Anbau weitere drei Stellplätze gefordert werden. Diese drei Stellplätze müssen abgelöst werden, da diese nicht zusätzlich auf dem Grundstück hergestellt werden können und auch nicht als fiktive Stellplätze für den Bestand anrechenbar sind.

Lage: Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebungsbebauung mit Wohngebäuden, Tankstelle, Kirche usw. entspricht einem

Kerngebiet.

Nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist der Anbau somit allgemein planungsrechtlich zulässig. Der Anbau fügt sich auch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Über die Stellplatzablöse ist entsprechend zu beschließen.

Ein Lageplan, sowie die Ansichten, Grundrisse liegen dieser Ladung den Ausschussmitgliedern als Anlagen bei bzw. können im Ratsinfosystem in dieser Beschlussvorlage heruntergeladen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Bauantrag der kath. Kirchenstiftung Altdorf, Neumarkter Str., 90518 Altdorf zur Erweiterung des Pfarrgemeindezentrums „heiligste Dreifaltigkeit“ durch einen Mehrzweckraum und Nebenräumen auf dem Grundstück Flur-Nr. XXX der Gem. Altdorf, an der Neumarkter Straße zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form mit der Maßgabe erteilt, dass die Auflagen der Fachbehörden zu beachten und einzuhalten sind.

Der Stellplatzablösung von 3 Stellplätzen wird zugestimmt. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine entsprechende Ablösevereinbarung abzuschließen.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vorberatung über den Neuerlass der städtischen Stellplatzsatzung; hier: künftige Anforderungen an Wohngebäude**

Seitens des Stadtbauamts wurde der Stadtrat bereits im vergangenen Jahr über die umfassenden Änderungen im Bereich des Baurechts durch die so genannte „Modernisierungsgesetzgebung“ des Freistaats Bayern informiert.

Ein betroffener Bereich ist dabei das Stellplatzrecht. Ausweislich der Bekanntmachungen des Ministeriums tritt (nachfolgend zitiert) folgende Änderung ein:

„Eine Stellplatzpflicht gilt nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 n.F. künftig nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze gilt eine Obergrenze, die sich aus dem ebenso überarbeiteten Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Bestehende Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplans (Art. 81 Abs. 2) sind. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.)“

Dies bedeutet im Fall der Stadt Altdorf, dass die örtliche Stellplatzsatzung, die lediglich abweichende Regelungen zu Wohngebäuden trifft durch das Änderungsgesetz lediglich redaktionell in Bezug auf den Verweis zur GaStellV-Anlage angepasst werden müsste, jedoch inhaltlich keine Änderung notwendig wäre.

Die Regelung bisher ist wie folgt abgefasst:

Wohnungen bis 60 m² 1,0 Stp.
Wohnungen bis 100 m² 1,5 Stp.
Wohnungen über 100 m² 2,0 Stp.

Aufrundung für das ganze Gebäude auf den nächsthöheren vollen Stellplatz.

Auch wenn rechtlich keine Änderung veranlasst ist, möchte die Verwaltung die anstehende Änderung der Satzung (formelle Anpassung) zum Anlass nehmen, um auch inhaltlich über die Regelungen zu beraten, da die Zahl der Stellplätze umfassende Auswirkungen zum einen auf den Parkdruck im öffentlichen Raum aber zum anderen auch auf die Nutzbarkeit von Grundstücken, die Schaffung von Wohnraum und letztlich auch auf die Baukosten hat. In Zeiten von Wohnraumfragen und diskutiertem Abbau von Bürokratie gilt es hier eine Abwägung zu

treffen. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt einerseits und den Parkdruck andererseits dürfen nicht unterschätzt werden und sind je nach Variante in unserem kleinen Stadtgebiet durchaus von großer Bedeutung.

Es sollen folgende Varianten diskutiert werden:

- a) Beibehaltung der bisherigen Regelung
- b) Umschichtung und Entfall der 1,5 Anforderung
- c) Senkung des Schlüssels
- d) Verschärfung der Anforderungen

Varianten im Einzelnen:

a) Beibehaltung der bisherigen Regelungen:

Die Variante ist aus Sicht der Verwaltung gut etabliert und funktioniert. Sie bildet eine sachgerechte Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Reduzierung des Parkdrucks und dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum sowie der verdichteten Nutzung von Flächen. Lediglich im Bereich der 1,5 Stp. (zwischen 60 und 99,99 m²) stellen wir fest, dass gerade in diesem Bereich der kleineren drei-Zimmer-Wohnungen wenig gebaut wird, um den zweiten Stellplatz zu vermeiden.

b) Umschichtung und Entfall der 1,5 Stp. Anforderung:

Aus dem Grund des Mangels an kleinen Drei-Zimmer Wohnungen (und größeren zwei Zimmer Wohnungen) für einkommensschwache Familien ist die Idee entstanden, den Zwischenschritt aufzugeben und nur noch zwei Schritte zu haben:

z.B. Wohnungen bis 85 m² 1 Stellplatz

Wohnungen über 85 m² sowie Einzel-, Doppel und Reihenhäuser größenunabhängig 2 Stp.

Diese Umschichtung würde für kleine Wohnungen (die fehlen) eine Verringerung und für große Wohnungen und Häuser eine Beibehaltung der Anforderungen bedeuten. Wohnungen zwischen 85 und 100 m² würden minimal mehr Stellplätze nachweisen müssen.

Diese Variante dürfte sich insgesamt in etwa die Waage halten, bedeutet aber eine Privilegierung für kleinere drei-Zimmer Wohnungen und größere zwei-Zimmerwohnungen aus einem sozialen Gedanken heraus. Die Größenschwelle von 85 m² ist natürlich diskutabel. Die Stadt Nürnberg fordert beispielsweise erst ab 100 m² einen zweiten Stellplatz.

c) Verringerung der Anforderungen:

Eine pauschale Verringerung der Anforderungen auf 1 Stp. je Wohnung (oder als Variante auf 1 Stp. für kleine Wohnungen und 1,5 für große und für Wohnhäuser) würde zu einer Abwägung zu Gunsten der Wohnraumkosten und damit zu Gunsten des sozialen bzw. wirtschaftlichen Aspekts führen. Gleichzeitig würde sich dadurch der Parkdruck erheblich erhöhen. Aus Sicht der Verwaltung überwiegen hier die negativen Effekte und sprechen gegen diese Variante

d) Erhöhung der Anforderungen:

Eine pauschale Erhöhung der Anforderungen auf 2 Stp. pro Wohnung als gesetzlich zulässiges Maximum (oder eine Untervariante mit weniger starker Erhöhung) würde zwar zu einer Reduzierung des Parkdrucks führen. Die Auswirkungen auf die Bautätigkeit und damit die wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Folgen wären hier erheblich. Bei der bisherigen Regelung sind die Stellplatzanforderungen bereits in den meisten Fällen die limitierenden Faktoren der Grundstücke und Baukosten. Durch eine Verschärfung würden die Flächen

weniger dicht nutzbar und dadurch im Ergebnis auf gleicher Fläche deutlich weniger und deutlich teurerer Wohnraum entstehen. Auch hier überwiegen eindeutig die negativen Auswirkungen.

Empfehlung der Verwaltung:

Um nicht zu stark in den Parkdruck (Variante c) und noch stärker in die Wohnraumentstehung und den Kauf- bzw. Mietmarkt (Variante d) einzugreifen, werden die beiden letzten Varianten deutlich negativ gesehen und sollten nicht weiterverfolgt werden.

Die Varianten a (Beibehaltung des Ist-Stands) und b (Umschichtung und Streichung der 1,5 Stp) sind aus Sicht der Verwaltung beide praktikabel und letztendlich einer politischen Diskussion zugänglich.

Insofern wird vorgeschlagen die beiden Varianten zu diskutieren und dem Stadtrat eine entsprechende Empfehlung vorzulegen. Der Beschlussvorschlag konzentriert sich daher auf die beiden Varianten.

Nach erfolgter Diskussion sollten dem Stadtrat eine der beiden Varianten als Empfehlung beschlossen werden:

Variante a (Beibehaltung des Ist-Standes)

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat bei der Änderung der Stellplatzsatzung lediglich die formale Anpassung an den gesetzlichen Stand. Inhaltlich sollen in Bezug auf die Wohngebäude keine Änderungen am bisher gültigen Stellplatzschlüssel vorgenommen werden.

Variante b (Umschichtung und Entfall der 1,5 Stp Anforderung):

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat bei der Änderung der Stellplatzsatzung neben den formal notwendigen Anpassungen auch folgende Änderung in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze bei Wohngebäuden vorzunehmen:

Wohnungen bis 85 m ²	1 Stp.
Wohnungen über 85 m ² sowie Einzel-, Doppel und Reihenhäuser größenunabhängig	2 Stp.