**Stadt Altdorf b. Nürnberg**

# Erläuterung zur Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: BAUV/0070/2020**

| | |
|---|---|
| Federführung: Bauverwaltung | Datum: 13.09.2020 |

| Gremium | Termin | Status |
|---|---|---|
| Bau- und Stadtentwicklungsausschuss | 22.09.2020 | öffentlich |

**TAGESORDNUNG:**

## Vollzug der städtischen Stellplatzsatzung; Antrag auf Stellplatzablöse für 5 notwendige Stellplätze; Flur Nr. 214 und 213; Gem. Altdorf; Silbergasse

---

Vorhaben: Mit Beschluss aus dem Jahr 2019 stimmte die Stadt Altdorf des überwiegenden Abbruchs des seit Jahren verfallenden und leerstehenden Baudenkmals am Ende der Silbergasse und der damit verbundenen Nutzungsänderung zu einem Stadthaus mit drei Wohneinheiten zu. Damals wurde davon ausgegangen, dass die Vornutzung (bestehendes Wohnhaus) auf die notwendigen Stellplätze angerechnet werden kann.

Nunmehr vertritt das Landratsamt die Ansicht, dass aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude bis auf die vorgesetzte Fassade abgebrochen wird, keine Anrechnung der genehmigten Vornutzung erfolgen kann. Dies sei nur bei Nutzungsänderungen möglich, im Zuge derer das Gebäude an sich im Wesentlichen bestehen bleibt. Da es vorliegend jedoch überwiegend abgebrochen wird, sei das Vorhaben wie ein Neubau zu behandeln.

Dies hat zur Folge, dass für die drei Wohnungen 5 Stellplätze erforderlich sind. Da es sich um einen zu 100 % bebauten Bereich innerhalb der Altstadt handelt, kann der Nachweis nicht auf dem Grundstück erfolgen.

Demnach wird die Ablösung von 5 Stellplätzen gem. § 3 der städtischen Stellplatzverordnung beantragt.

Demnach kann eine Ablöse im Ermessen der Stadt Altdorf erfolgen, wenn ein Nachweis der Stellplätze anderweitig nicht möglich ist.

Da dies vorliegend der Fall ist und es der jahrelangen Verwaltungspraxis entspricht, innerhalb der Altstadt entsprechende Ablösen zuzulassen, empfiehlt die Verwaltung der Ablöse zuzustimmen.

Hinzu kommt, dass ein jahrelang ungenutztes und verfallendes Baudenkmal reaktiviert wird und entsprechende zentrumsnahe Wohnungen geschaffen werden. Ohne Ablösung wäre das Bauvorhaben nicht realisierbar.

Die Nutzung entspricht dem Sanierungsgebiet sowie der Selbstverpflichtung der Stadt Altdorf zur vorrangigen Innenentwicklung im Sinne des ISEK. Ebenso dem gesetzgeberischen Zielen der Nachverdichtung und des Flächensparens.

Es wird daher empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der Ablösung von 5 Stellplätzen für das geplante Stadthaus mit 3 Wohnungen auf dem Grundstück Flur Nr. 213 und 214 Gem. Altdorf Silbergasse zu. Der Ablösebetrag wird gem. städtischer Stellplatzsatzung auf 6000€ pro Stellplatz festgelegt. Der Erste Bürgermeister, einer seiner Stellvertreter oder der Leiter der Bauverwaltung werden ermächtigt den entsprechenden Ablösevertrag zur gegebenen Zeit vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen.