

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Öffentliche Bekanntmachung

2

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 2. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.07.2020

Erläuterungen für Bürger BAUV/0069/2020

3

TOP Ö 2 Vollzug der Baugesetze; Beratung über das weitere Vorgehen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Altdorf Nord"

Erläuterungen für Bürger BAUV/0068/2020

4

Bürger und Stadtrat InkedBP42 BAUV/0068/2020

8

TOP Ö 3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung des 2.BA der Wohnanlage Seezeilen, 30 ETW, 2 Tiefgaragen und Stellplätze; Im See; Flur Nr. 568/27, 568/28 und 568/29; Gem. Altdorf

Erläuterungen für Bürger BAUV/0071/2020/1

9

Bürgeranlage und STR 3 Ausschnitt B-Plan BAUV/0071/2020/1

12

TOP Ö 4 Vollzug der Baumschutzverordnung in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben; Fällung einer Winterlinde; Flur-Nr. 643/5; Gem. Hagenhausen; Hagenhausener Hauptstr.; jetzt: Gefahr im Verzug

Erläuterungen für Bürger BAUV/0051/2020

13

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

Erläuterungen für Bürger BAUV/0070/2020

15



Altdorf, 14.09.2020

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **22.09.2020**, Beginn: **17:00 Uhr**, findet die **3. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt.

Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Niederschrift der 2. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.07.2020**
2. **Vollzug der Baugesetze; Beratung über das weitere Vorgehen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Altdorf Nord"**
3. **Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung des 2.BA der Wohnanlage Seezeilen, 30 ETW, 2 Tiefgaragen und Stellplätze; Im See; Flur Nr. 568/27, 568/28 und 568/29; Gem. Altdorf**
4. **Vollzug der Baumschutzverordnung in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben; Fällung einer Winterlinde; Flur-Nr. 643/5; Gem. Hagenhausen; Hagenhausener Hauptstr.; jetzt: Gefahr im Verzug**
5. **Vollzug der städtischen Stellplatzsatzung; Antrag auf Stellplatzablöse für 5 notwendige Stellplätze; Flur Nr. 214 und 213; Gem. Altdorf; Silbergasse**

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 15.09.2020 bis 22.09.2020

Stadt Altdorf b. Nürnberg

**Erläuterung zur
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: BAUV/0069/2020

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

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung der Niederschrift der 2. Sitzung des Bau- und
Stadtentwicklungsausschusses vom 07.07.2020**

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt die Niederschrift der 2. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 07.07.2020.

Stadt Altdorf b. Nürnberg

Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BAUV/0068/2020

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 10.09.2020
-----------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Beratung über das weitere Vorgehen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Altdorf Nord"

Die Planungen des Baugebiets Nr. 42 „Altdorf Nord“ sind bereits seit einigen Jahren im Gange. Man hat dabei den Ansatz verfolgt, das gesamte Gebiet von ca. 20 Hektar in einem Abschnitt zu beplanen und zu entwickeln. Auch die vorgesehene Norderschließungsstraße war stets in einem Entwurf und in einem Bauabschnitt mit dem Baugebiet an sich vorgesehen.

Nach intensiven Gesprächen mit allen beteiligten Fachbüros, Fachämtern und der Verwaltung, ist bei allen Beteiligten die einvernehmliche Ansicht gereift, dass das Gebiet aus den verschiedensten tatsächlichen, rechtlichen, finanziellen und technischen Gründen zu groß und zu heterogen ist, um dieses in einem Zug zu planen und zu bauen.

Die Verwaltung hat sich daher in den letzten Wochen intensiv mit den beteiligten Planern um ein Alternativkonzept bemüht, welches die abschnittsweise Umsetzung des Gebiets mit mehr Flexibilität in der Planung und Umsetzung ermöglicht.

Die genaue Ausgestaltung und Prüfung der technischen Machbarkeit dieser Planung hängt jedoch zunächst von der politischen Meinungsbildung und dem Einverständnis des Stadtrates zu diesen Erwägungen ab.

Im Einzelnen schlägt die Verwaltung folgendes weiteres Vorgehen bzw. zunächst die entsprechenden empfehlenden Beschlüsse an den Stadtrat vor.

a) Es wäre zu beraten und zu beschließen, dass das Baugebiet Altdorf Nord in verschiedene (noch hinsichtlich Lage und Größe genauer zu definierende) Tellabschnitte aufgeteilt wird und entsprechend abschnittsweise beplant und erschlossen wird. Diejenigen Bestandsgrundstücke welche bereits bebaut sind und für die Planung nicht erforderlich sind, werden nicht der Umlegung und dem Geltungsbereich unterworfen. Ein Rahmenplan, für alle Bauabschnitte wäre parallel zu aktualisieren, um die Vereinbarkeit aller Bauabschnitte zu gewährleisten.

b) Ein erster und zeitnah umzusetzender Bauabschnitt soll nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofer Weg mit Zufahrt von der Hersbrucker Str. angelegt und geplant werden. Dieser könnte unabhängig von der noch nicht bestehenden Straße im Norden umgesetzt werden. Hier könnte bereits eine Fläche für einen Kindergarten und ein Wohnheim/Soziales Wohnen sowie Geschosswohnungsbau und einige „normale“ Bauflächen vorgesehen werden. Die Kanalisierung der Bestandsbebauung könnte parallel dazu vorgenommen werden.

c) Es wäre zu beraten und zu beschließen, dass geprüft und dahingehend weiter geplant werden soll, dass die bisher als Erschließungsstraße konzeptionierte Straße im Norden, im Sinne einer Nordtangente mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt angelegt wird. Die Verwaltung könnte hier im Rahmen eines Generalverkehrsgutachtens das Entlastungspotential für die Innenstadt untersuchen lassen und entsprechende Fördermöglichkeiten dieser Straße mit der Regierung abstimmen. Die Mittel für dieses Gutachten wären in den Haushalt einzustellen. Ausgehend von dieser Straße könnten dann die weiteren Bauabschnitte von Norden her erschlossen werden.

Zur Begründung wird Folgendes ausgeführt:

a) Die Abschnittsbildung ermöglicht es, relativ zeitnah und unabhängig von der Norderschließung einen ersten Bauabschnitt ausgehend von der Hersbrucker Str. umzusetzen, welcher den Bedarf an Gemeinbedarfsflächen sowie Geschosswohnungsbau und einigen Bauflächen befriedigen könnte. Die Aufteilung in Abschnitte ermöglicht auch eine lokal besser angepasste und flexiblere Planung stets nach aktuellen Bedürfnissen. Ebenso wäre die Stadt für die Umsetzung oder den Verzicht auf weitere Bauabschnitte in dem Gebiet zeitlich flexibel und könnte auf eine veränderte wirtschaftliche bzw. finanzielle Situation oder eine veränderte Nachfrage nach Bauland bzw. demografische Entwicklungen reagieren. Die Stadt müsste ferner nicht in die Vorleistung für die Kosten der Erschließung des gesamten Gebiets gehen mit dem Risiko möglicherweise über Jahre auf diesen Investitionen sitzen zu bleiben.

Ferner wären die einzelnen Umlegungsverfahren und Grunderwerbsverhandlungen deutlich leichter und schneller zu realisieren, wie ein riesiges Umlegungsverfahren mit mehreren hundert Eigentümern für das gesamte Gebiet und enthaltenen Bestandsgrundstücken

Auch die entsprechende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Straße, Kanal, Ausgleichsflächen) könnte nach und nach entsprechend des Bauvorschlages wachsen.

Aus allen genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung vor Allem aus zeitlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine abschnittsweise Umsetzung des Baugebiets Altdorf Nord zu beschließen.

b) Der Erste Abschnitt im Bereich nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofener Weg eröffnet unabhängig von der – eher mittelfristig umsetzbaren Norderschließungsstraße – recht kurzfristig zu einem neuen Baugebiet zu kommen, welches die unmittelbar bestehenden Bedürfnisse abdecken könnte. Hier lässt sich ein Kinderarten bzw. soziales Wohnprojekt umsetzen. Ebenso könnten entlang der Bahn zentrumsnahe und gut erreichbare Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Inneren des Ersten Abschnittes könnten kleinere Grundstücke für EFH/RH oder DHH entstehen. Die Kanalisierung der Bestandsbebauung könnte bereits in diesem Zuge erfolgen. Hier kann am kurzfristigsten ein neues dringend benötigtes Baugebiet entstehen. Realistisch wäre der Abschluss dieser Planung im Jahr 2022, sofern zeitnah begonnen wird. Das Umlegungsverfahren hielte sich im Rahmen.

c) Dreh- und Angelpunkt der weiteren Bauabschnitte ist die geplante nördliche Straße. Aus Sicht von Verwaltung und Fachplanern wäre es hier die richtige Herangehensweise, die Straße zuerst zu planen und umzusetzen und die weiteren Bauabschnitte dann an dieser Straße auszurichten und nicht andersherum.

Die Straße wird – unabhängig davon, ob die Stadt diese als „Erschließungsstraße“ für das Baugebiet tituliert oder nicht – faktisch eine sehr erhebliche Umgehungsfunktion entwickeln und entsprechend stark frequentiert werden. Parallel müssten ohnehin umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen und parallel zur Straße angelegte Geh- und Radwege errichtet werden. Die Frage der Einstufung dieser faktischen Umgehungsstraße – im Falle der Einstufung „nur als Erschließungsstraße für das Baugebiet“ würde für die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen zu umfangreichen rechtlichen Fragestellungen führen.

Ferner würde dies für die Zukunft die Möglichkeit einer Anbindung weiterer Gebiete im Norden

eröffnen. Dies sieht der Flächennutzungsplan derzeit eindeutig nicht vor. Man würde sich jedoch die Möglichkeit erhalten.

Hinzu kommt, dass die Stadt Altdorf im Bereich der Türkeistraße und der Durchfahrten zwischen den Kreisverkehren Neumarkter und Nürnberger Str. je bis zum Stadttor Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Städtebauförderung verbunden mit der entsprechenden Bezuschussung plant. Nach Rücksprache mit den Fachstellen wären diese Maßnahmen – insbesondere ein gestalterisch ansprechender Ausbau der Türkeistraße wesentlich nachhaltiger umzusetzen, wenn diese Bereiche vom Durchgangsverkehr entlastet würden.

Somit ist in der Verwaltung die Ansicht gereift, dass es sinnvoll wäre diese ohnehin als stille Nordumfahrung genutzte Planstraße, auch tatsächlich als Nordtangente im Sinne einer Gemeindeverbindungsstraße vorzusehen. Hier wäre nun zu prüfen, ob die Stadt Fördermittel (analog der Süd- und Westtangente) in Anspruch nehmen könnte.

Um in dieses Förderverfahren einzusteigen, muss die Entlastungsfunktion für die Innenstadt entsprechend fundiert nachgewiesen werden.

Dies kann nur im Form eines umfassenden Generalverkehrsgutachtens erfolgen. Der Vorteil hierbei wäre, dass dieses Gutachten aktuelle Verkehrszählung für das gesamte Stadtgebiet liefern würde und diese auch für sämtliche Baugebiete und sonstige Maßnahmen (z.B. Lärmschätzungen) etc. genutzt werden könnten. Auch im Hinblick auf die geplanten Ausbaumaßnahmen im Kontext der Städtebauförderung wären diese Zahlen von großem Nutzen.

Die Position der Nordtangente wäre in etwa die selbe, wie die der bisher vorgesehenen Norderschließung des Baugebiets. Diese ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits so enthalten. Das Verfahren des Flächennutzungsplanes hat gezeigt, dass seitens der Bürgerschaft hier – anders als bei der ursprünglichen Trassenführung einer diskutierten Nordumfahrung auf Höhe Ziegelhütte – keine Einwendungen erhoben wurden. Demnach wäre diese Nordtangente aus Sicht der Verwaltung sehr bestandsverträglich.

Alle aufgezeigten Anknüpfungspunkte müssten im Weiteren bis zur Sitzung im Dezember technisch geprüft und entsprechend weiter ausgeplant werden. Insbesondere wird sich die Lage und Größe des ersten Bauabschnittes aus der Entwässerungssituation und die Anbindung der Tangente an die Riedener Str. noch aus der Knotenpunktprüfung ergeben.

Selbstverständlich wird stets parallel das ordnungsgemäße und technisch funktionierende Zusammenspiel aller Bauabschnitte sowie der Erschließungsstraße in einem gemeinsamen Rahmenplan überprüft und weitergeführt.

Als Anlage liegt ein nichtmaßstäblicher Plan mit digitalen handschriftlichen Eintragungen zur besseren Orientierung bei. Die Ausdehnung des BA1 ist noch nicht fest.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgende Beschlüsse zu fassen:

Beschluss 1

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass das Baugebiet Altdorf Nord in verschiedene (noch hinsichtlich Lage und Größe genauer zu definierende) Teilabschnitte aufgeteilt wird und entsprechend abschnittsweise beplant und erschlossen wird. Diejenigen Bestandsgrundstücke welche bereits bebaut sind und für die Planung nicht erforderlich sind, werden nicht der Umlegung und dem Geltungsbereich unterworfen. Ein Rahmenplan, für alle Bauabschnitte ist parallel zu aktualisieren, um die Vereinbarkeit aller Bauabschnitte zu gewährleisten.

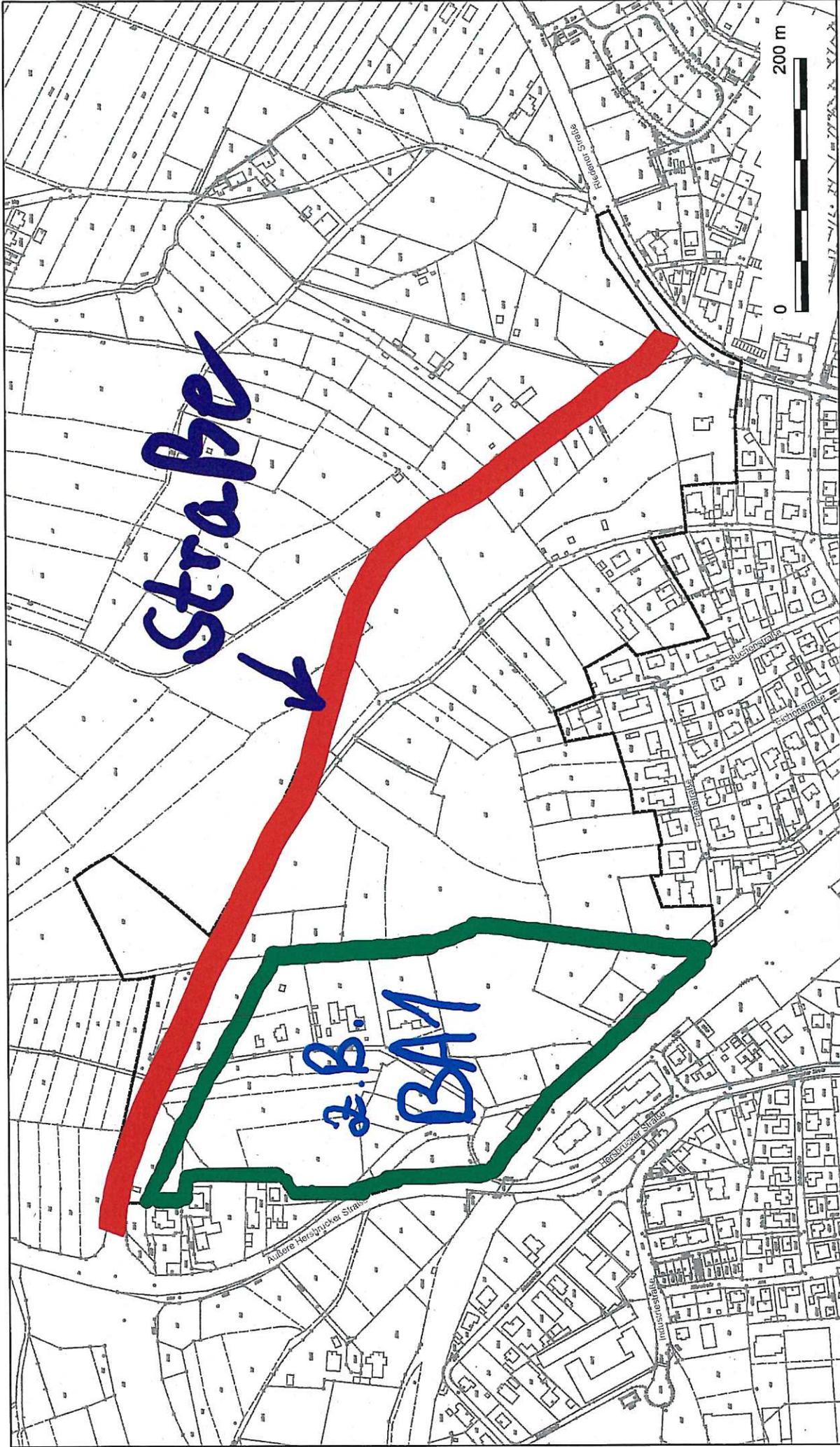
Beschluss 2

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass in erster und zeitnah umzusetzender Bauabschnitt nordwestlich des Bahnhofs/Ernhofer Weg mit Zufahrt von der Hersbrucker Str. angelegt und geplant werden soll. Dieser soll unabhängig

von der noch nicht bestehenden Straße im Norden umgesetzt werden. Es ist zu prüfen inwieweit die Kanalisierung der Bestandsbebauung parallel dazu vorgenommen werden kann.

Beschluss 3

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass geprüft und dahingehend weiter geplant werden soll, dass die bisher als Erschließungsstraße konzeptionierte Straße im Norden, im Sinne einer Nordtangente mit Entlastungsfunktion für die Innenstadt angelegt wird. Die Verwaltung soll beauftragt werden, im Rahmen eines Generalverkehrsgutachtens das Entlastungspotential für die Innenstadt untersuchen zu lassen und entsprechende Fördermöglichkeiten dieser Straße mit der Regierung abstimmen. Die Mittel für dieses Gutachten sind in den Haushalt einzustellen. Ausgehend von dieser Straße sollen dann die weiteren Bauabschnitte von Norden her geplant und erschlossen werden.



Stadt Altdorf b. Nürnberg

Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BAUV/0071/2020/1

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 14.09.2020
-----------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung des 2.BA der Wohnanlage Seezeilen, 30 ETW, 2 Tiefgaragen und Stellplätze; Im See; Flur Nr. 568/27, 568/28 und 568/29; Gem. Altdorf

Vorabbemerkung: Für den bereits in Bau befindlichen Bauabschnitt 1 wurden die hier beantragten Befreiungen bereits in gleicher Form erteilt und den Bauherren für den jetzt beantragten BAII bereits in Aussicht gestellt.

Lage: Das Grundstück liegt im Bereich des neuen Baugebietes Nr. 38 "Allgemeines Wohngebiet an der Riedener Str.". Es ist als WA3 explizit für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Vorhaben: Die Firma plant die Errichtungen einer Gesamtwohnanlage entlang der Riedener Str. Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt. Es ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohnungen, 2 Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen geplant. Das Gebäude soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Flachdachbau mit drei Vollgeschossen ausgeführt werden.

Trotz der hohen Grundstückpreise, bringen die Mehrfamilienhausgrundstücke in diesem Baugebiet einige Einschränkungen mit sich. So wurde aufgrund der Erfahrungen mit den Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet Nr. 33 "An der Rascher Str." in diesem Baugebiet auf die Errichtung eines Lärmschutzwalles verzichtet.

Stattdessen wurde seinerzeit die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Riedener Str. mit relativ strikten Vorgaben hinsichtlich des Schallschutzes belegt. Unter anderem wurde die Festsetzung getroffen, dass die Gebäude auf der zur Riedener Str. gewandten Seite keinerlei Aufenthaltsräume aufweisen dürfen.

Für diesen Umstand wurde gemeinsam und mit erheblichem Aufwand mit der Bauverwaltung sowie in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Lösung gefunden. Die Räume sind dahingehend Bebauungsplan konform geplant.

Im Rahmen der weiteren Prüfung, wurde seitens der Bauverwaltung festgestellt, dass die Grundstücke und hier insbesondere die schmalen und verwinkelten Teilbereiche (wie hier im ersten Bauabschnitt) auch hinsichtlich der umsetzbaren Grundfläche erheblich eingeschränkt sind.

Durch die Festsetzung einer sehr breiten privaten Grünfläche im Bereich der Anbauverbotszone zur Kreisstraße (**Siehe Anlage** Grünfläche grün und gepunktet dargestellt), darf man diesen Bereich der Privatgrundstück als Bezugsfläche für die GRZ(Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) Berechnung nicht heranziehen. Dies bedeutet vorliegend, dass man auf dem Grundstück nicht 0,4 (GRZ I) bzw. 0,6 (GRZ II) oder 1,2 (GFZ) des gesamten Grundstückes bebauen darf, sondern lediglich 0,4 bzw. 0,6 oder 1,2 des Bereichs außerhalb der privaten Grünfläche.

Betrachtet man dann noch den Umstand, dass 4,5 Meter Rand des Grundstückes im Plangebiet außerhalb der Baugrenzen liegen (rot markiert) so bleibt ein deutlich reduzierter Teil der Grundstücke zur Bebauung durch Gebäude und Nebenanlagen übrig.

Gemessen am gesamten Grundstück sind die durch Bebauungsplan zulässigen Werte von 0,4 bzw. 0,6 und 1,2 bei weitem nicht umsetzbar. Es handelt sich daher aus Sicht der Verwaltung um eine Festsetzung, die Geschosswohnungsbau - gerade im Hinblick auf die derzeitigen Grundstückspreise - unmöglich macht. Nach Ansicht der Bauverwaltung ist dies ein Planungsfehler im Bebauungsplan.

Hinzu kommt, dass die o.g. zwingende Grundrissgestaltung der Aufenthaltsräume, das zwingende Erfordernis schafft, die Treppenhäuser und damit den Eingangsbereich zur Riedener Str. hin auszurichten. Dies bedeutet, dass zu diesen Treppenhäusern hin ein entsprechender Fußweg über die Grünfläche notwendig ist.

Aus diesem Grund sind für das Vorhaben drei Befreiungen notwendig. Ebenso wurde seitens der Bauverwaltung - aufgrund der derzeitigen Erfahrungen mit der Bauordnungsbehörde - empfohlen, noch zwei weitere Befreiungen zu beantragen, deren Notwendigkeit im Ermessen der Bauordnungsbehörde liegen. Dies betrifft die Baugrenzenüberschreitung durch die Tiefgaragenabfahrt mit Stützmauer und Schallschutzmaßnahmen sowie die Geländemodellation der Tiefgaragenbelüftung.

Ferner werden aufgrund der Baugrenzen auch statt 5 oberirdischen und 26 unterirdischen Stellplätzen vorliegend 6 oberirdische und 25 unterirdische Stellplätze nachgewiesen.

Demnach sind folgende Befreiungen notwendig:

Festsetzung	B-Plan	Vorhaben
GRZ I und II	0,4 und 0,6	0,549 und 0,8
GFZ	1,2	1,3
Grünfläche	Grünfläche nicht überbaubar	Zuwege zu Treppenhäusern führen aufgrund der zwingenden Grundrissgestaltung über die Grünfläche
Baugrenze	Baugrenzen umlaufen, aber zwingend Tiefgarage zu errichten	Stützmauer der Tiefgaragenabfahrt sowie Lärmschutzmaßnahmen teilweise außerhalb der Baugrenze
Baugrenze	Baugrenze umlaufend	Begrenzung des Lüftungsschachtes/Modellierung der Belüftung teilweise außerhalb der Baugrenzen
Prozentuale Verteilung der Stellplätze	Max. 15 % oberirdische Stp. (= 5 Stellplätze)	17 % oberirdisch (=6 Stellplätze)

Aus Sicht der Bauverwaltung wird aufgrund der o.g. Ausführung zu den Widersprüchen innerhalb des Bebauungsplanes empfohlen, die Befreiung bzgl. GRZ I und II, GFZ sowie für die Fußwege zu erteilen. Andernfalls ist ein Vollzug des Planes nicht möglich. Entsprechend wurde

bereits bei BA verfahren.

Die genannte Reduzierung der Bezugsfläche für die GRZ und GFZ Berechnung im Sinne des §19 Abs. 3 durch die Grünfläche, rechtfertigt auch die Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO. In Bezug auf das Gesamtgrundstück werden die Obergrenzen eingehalten. Ebenso die Obergrenze aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die Befreiungen wurden bereits mit der Kreisbaumeisterin besprochen und in Aussicht gestellt. Die Befreiung von der Zahl der Stellplätze und den Baugrenzen ist als untergeordnet zu bewerten.

Es wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die beantragten Befreiungen auszusprechen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung des 2. Bauabschnitts der Wohnanlage „Seezeilen“, 3 Gebäude mit insgesamt 30 ETW, 2 TG und oberirdischen Stp. auf den Grundstücken Flur Nr. 567/27, 568/28 und 568/29; Gem. Altdorf; Im See. Analog des ersten Bauabschnittes werden die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die GRZ I (0,549), GRZ II (0,8), GFZ (1,3), die Wege über die Grünfläche im Nordwesten, die Baugrenzen (Stützmauer und Abfahrt der Tiefgarage sowie Lärmschutzmaßnahmen außerhalb der Baugrenzen, Begrenzung/Modellierung der Belüftung außerhalb der Baugrenzen) sowie in Bezug auf die oberirdischen Stellplätze (hier 17% = 6 oberirdische Stellplätze) erteilt. Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten. Die Stellplätze sind vor Bezugsfertigkeit herzustellen und nachzuweisen.

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 25.06.2020
-----------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vollzug der Baumschutzverordnung in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben;
Fällung einer Winterlinde; Flur-Nr. 643/5; Gem. Hagenhausen; Hagenhausener
Hauptstr.; jetzt: Gefahr im Verzug**

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 07.07.2020 behandelt. Es lag bereits eine Stellungnahme eines externen Sachverständigen vor, wonach der Baum zur Fällung empfohlen wurde. Seitens des Ausschusses bestand Einigkeit, dass man zunächst eine zweite Stellungnahme des Stadtgärtners einholen solle und dann je nach Ausgang dieser Stellungnahme eine Ortsbesichtigung durchführen solle.

Bei dem beantragten Baum handelt es sich um eine ca. 16 Meter hohe und ca. 80 bis 90 Jahre alte Winterlinde mit einem Stammumfang von 296 cm. Diese befindet sich im Süden des Grundstücks im Bereich der Zufahrt zur bestehenden Doppelgarage. Der Zufahrtsbereich ist im Bestand gepflastert.

Die entsprechende Stellungnahme des Stadtgärtners vom 02.09.2020 liegt nun vor:

Dieser ist zu entnehmen, dass der Baum – unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben – zwei verschiedene Pilzarten aufweist. Der Baum ist zum einen mit dem sog. Hallimasch und zum anderen mit dem Schuppigen Porling befallen. Beide Pilzarten gefährden die Standsicherheit des Baumes und verursachen die sog. Weißfäule. Stadtgärtner xxx hat berichtet, dass er den Stil eines Werkzeuges mehrere 10 cm tief in den verfaulten Stamm hineinschieben konnte.

Die Stellungnahme endet mit der klaren Aussage, dass die Standsicherheit des Baumes nicht mehr gegeben sei. Er sieht die Fällung des Baumes aus fachlicher Sicht Zitat „dringend notwendig und erforderlich. Es ist Gefahr im Verzug“.

Herr Stadtgärtner xxx empfiehlt die Festsetzung einer – nach der Satzung wertmäßig definierten – Ersatzpflanzung auf dem Grundstück-

Dieser Vorlage liegen die entsprechenden Bilder des Pilzes als Anlage bei.

Die Verwaltung weist ergänzend darauf hin, dass in vorliegendem Fall aufgrund der Feststellung der bestehenden Gefahr, das gemeindliche Ermessen auf Null reduziert ist und der Baum aus Sicherheitsgründen zur Fällung freigegeben werden muss. Es würde sich bei der Entscheidung demnach um ein eiliges Geschäft der lfd. Verwaltung handeln. Nach

Rücksprache mit Stadtgärtner xxx kann mit der Fällung jedoch noch bis zur Sitzung zugewartet werden, sodass die Verwaltung die Beschlussfassung aufgrund der Vorgeschichte dem Ausschuss nicht entziehen möchte. Eine Ortsbesichtigung bezgl. der Verträglichkeit mit dem geplanten Bauvorhaben ist daher nicht mehr erforderlich.

Gleichzeitig wird vorgeschlagen, der Fällung Auflage einer Ersatzpflanzung zuzustimmen. Diese ist nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung mit ca. **681,04 € (Ersatzwert)** zu beziffern.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt aufgrund der gefährdeten Standsicherheit – Gefahr im Verzug durch Pilzbefall - die beantragte Befreiung von der städtischen Baumschutzverordnung zur Fällung einer Winterlinde an der südlichen Grundstücksgrenze Flur Nr. 643/5; Gem. Hagenhausen; Hagenhausener Hauptstr. 41. Die Befreiung wird unter der Auflage erteilt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Ersatzpflanzung im Gegenwert von mindestens 681,04 € auf dem Grundstück und auf Kosten der Bauherren erfolgt. Art, Ort und Zeit der Ersatzpflanzung sind mit der Stadtgärtnerei abzustimmen.

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 vorgesezte 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.