

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.11.2020
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	07.12.2020	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Antrag auf Vorbescheid; Errichten eines Bürogebäudes mit Nebengebäude und Entfernen einer Fertiggarage auf den Grundstücken Flur- Nummern 205 und 205/2 der Gemarkung Röthenbach im Ortsteil Unterwellitzleithen**

---

Lage: im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind beide Grundstücke als M (Gemischte Bauflächen) ausgewiesen. Nach Auffassung der Verwaltung liegt das Grundstück Flur- Nr. 205/2 der Gemarkung Röthenbach im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Beim Grundstück Flur- Nr. 205 der Gemarkung Röthenbach handelt es sich um einen Grenzfall der dem Innenbereich oder dem Außenbereich (hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB) zugeordnet werden kann. Eine Entscheidung hierüber trifft jedoch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben: Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Nebengebäude und Entfernen einer Fertiggarage auf den Grundstücken Flur- Nummern 205 und 205/2 der Gemarkung Röthenbach im Ortsteil Unterwellitzleithen. Das geplante Bürogebäude in der Bauweise EG und OG weist eine Fläche von 13,975 x 4,225 m auf. Der Separate Treppenaufgang zum OG hat eine Fläche von 2,655 x 2,07 m.

Die Antragsteller planen, ihre Firma IRP Computer & Prüftechnik Vertriebsges.mbH von Berggau nach Altdorf zu verlegen. Hierzu sind die im Vorbescheid beantragten baulichen Maßnahmen notwendig.

Auf dem bereits bebauten Grundstück Flur- Nr. 205/2 wird die bestehende Fertiggarage entfernt.

Auf dem Grundstück Flur- Nr. 205 soll ein Bürogebäude mit Nebengebäude errichtet werden.

Beide Grundstücke liegen direkt an der Staatsstraße ST 2240. Hier besteht in der Regel eine Anbauverbotszone zur Staatsstraße von 20 m. Diese soll laut Planunterlagen auf 15 m reduziert werden. Hierfür zuständig ist das Straßenbauamt Nürnberg.

Eine direkte Zufahrt von der Staatsstraße ist nicht vorgesehen. Diese erfolgte von der bestehenden Ortsstraße im Südosten.

Der bestehende und mit Büschen bewachsene Lärmschutzwand soll entfernt und durch eine Lärmschutzwand ersetzt werden. Auch dies ist mit dem Straßenbauamt Nürnberg abzuklären.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Nebengebäude und Entfernen einer Fertiggarage auf den Grundstücken Flur- Nummern 205 und 205/2 der Gemarkung Röthenbach gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO. Die Auflagen der Fachbehörden (insbesondere des Straßenbauamtes Nürnberg hinsichtlich der Reduzierung der Bauverbotszone zur Staatsstraße ST 2240, das Ersetzen des bestehenden Lärmschutzwalls durch eine Lärmschutzwand und der Zufahrt) sind zu beachten und einzuhalten. Die durch das Vorhaben zusätzlich notwendig werdenden Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen.