

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 29.06.2026
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	30.07.2026	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Flur-Nr. 1633/8 Gem. Altdorf****Bauherr:** XX

Vorhaben: Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf Flur-Nr. 1633/8 der Gemarkung Altdorf, Albert-Schweitzer-Straße 5. Die Ansichten, Grundrisse (EG + 1. OG, 2. OG baugleich) sowie der amtliche Lageplan liegen dieser Sitzungsvorlage bei.

Lage: Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12a „Hinter der Schule“ – Tektur 1.
Gemäß Mitteilung des Landratsamtes ist der Anwendungsbereich der seit 30.10.2025 geltenden Sonderregelung für den Wohnungsbau, dem sogenannten Bau-Turbo, nach § 31 Abs. 3 (bzw. 246e) BauGB eröffnet. Demnach kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, um schneller und unbürokratischer neuen Wohnraum zu schaffen

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen sowie die Anwendung des Bau-Turbos beantragt:

- Traufhöhe: 8,90 m statt der festgesetzten 3,80 m
- Vollgeschosse: III statt der festgesetzten II (als I+D)
- Grundflächenzahl (GFZ): 0,99 statt der festgesetzten 0,8
- Überschreitung der Baugrenze durch Müllhäuschen und Stellplätze
- Dachneigung: 32° statt des festgesetzten Rahmens von 38° bis 48°
-

Die beiden letztgenannten Befreiungen sind Folge der vorstehend genannten Befreiungen, die der besseren Nutzbarmachung des Grundstücks dienen, und insoweit von untergeordneter Bedeutung.

Da insbesondere keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, steht das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegen.

Nachbarliche Belange werden im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt, da insbesondere die erforderlichen Abstandsflächen vollständig auf dem Baugrundstück liegen.

Die beiliegende Darstellung der Umgebungsbebauung (siehe Screenshot)

verdeutlicht, dass sich im näheren Umfeld bereits mehrere dreigeschossige Gebäude befinden. Darüber hinaus lässt die Tektur 2 des Bebauungsplans Nr. 12a auf den angrenzenden Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit einer Vollgeschosszahl bis zu IV + D zu.

Auch unter Berücksichtigung einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung erscheint das Vorhaben städtebaulich vertretbar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Standort der xxxx an der Ecke Neumarkter Straße / Albert-Schweitzer-Straße künftig aufgegeben werden soll. Hierdurch eröffnet sich perspektivisch die Möglichkeit einer gebietsprägenden Erweiterung bzw. einer weitergehenden baulichen Nutzung der derzeitigen Gewerbefläche. Eine dort künftig zu entwickelnde Bebauung wird nach ersten Vorüberlegungen nicht unter dreigeschossen konzipiert werden.

In dieses städtebauliche Entwicklungsbild sowie die bereits vorhandene Umgebungsbebauung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus mit seiner Kubatur und Höhenentwicklung ein.

Ferner hat sich der Bauherr zur freiwilligen Schaffung von drei zusätzlichen Stellplätzen (als Besucherstellplätze) bereiterklärt und wird dies auch rechtsverbindlich und bindend als Auflage annehmen.

Die Verwaltung befürwortet aufgrund der obigen Darlegungen sowie dem Aspekt einer geordneten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ausdrücklich die Zustimmung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1633/8 der Gemarkung Altdorf, Albert-Schweitzer-Straße 5, zu. Die gemeindliche Zustimmung im Wege des Bau-Turbos zu den erforderlichen Befreiungen wird gemäß § 31 Abs. 3 i.V.m. § 36a BauGB unter der Auflage erteilt, dass – wie im Plan bereits dargestellt – neben den nach Satzung notwendigen sechs KFZ-Stellplätzen – drei weitere KFZ-Stellplätze für Besucher zu errichten sind.