

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 10.09.2026
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Stadtentwicklungsausschuss	06.10.2026	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Baurecht; Voranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses Flur-Nrn. 1697/14 u. 15**

Bauherr: XXX

Vorhaben: Geplant ist die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses (Flachdach) mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1697/14 und 1697/15 der Gemarkung Altdorf. Die genaue Lage des Vorhabens kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Lage: Die oben genannten Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich, wobei die nähere Umgebungsbebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht. Wohnbauvorhaben sind demnach allgemein zulässig. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung ein. Die Grundrisse sowie Ansichten können der beiliegenden Planzeichnung entnommen werden. Als entsprechende Referenzbebauung können insbesondere die Gebäude Sudetenstraße 18 und 20 herangezogen werden. Die genaue Lage kann der beiliegenden 3D-Ansicht entnommen werden. Demnach sind bereits viergeschossige Flachdachbauten in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das oberste Geschoss des geplanten Mehrfamilienhauses ist als eingerücktes Staffelgeschoss ausgebildet, wodurch die optische Wirkung gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung geringer ausfällt. Die geplante Grund- sowie Geschossflächenzahl liegt ebenfalls im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein Teil der entstehenden Flächenversiegelung durch die geplante Dachbegrünung ausgeglichen wird.

Vor dem Hintergrund der derzeit angespannten Parksituation vor Ort stellt das Bauvorhaben durch die Schaffung zusätzlicher Stellplatzmöglichkeiten eine Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation dar. Es werden insgesamt 12 Tiefgaragenstellplätze sowie 9 oberirdische Stellplätze errichtet. Die Mindestanforderung der städtischen Stellplatzsatzung ist hiermit ebenfalls erfüllt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage ist über die Zustimmung der Stadt

zum beantragten Bauvorhaben zu entscheiden.

Nach Auffassung der Bauverwaltung fügt sich das Vorhaben gem. §34 BauGB in die nähere Umgebung ein, wonach der Bauherr in einem späteren Baugenehmigungsverfahren einen Anspruch auf Genehmigung hat. Die gemeindliche Zustimmung dürfte nicht verweigert werden.

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der vorliegenden Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1697/14 und 1697/15 der Gemarkung Altdorf zu. Die Verwaltung wird mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Bauantragsverfahren beauftragt.