

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Schwimmschulstraße /  
Papiererstraße;**

**Antrag StRin Elke März-Granda und StR Dr. Stefan Müller-Kroehling, ödp, Nr. 161 vom  
15.01.2021**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	<b>24.03.2021</b> (05.03.2021 vertagt)	Stadt Landshut, den	05.03.2021
Sitzungsnummer:	14	Ersteller:	Oberpriller, Elisabeth

**Vormerkung:**

**Antrag:** Der Stadtrat möge beschließen:

*Für das Areal untere Schwimmschulstraße – obere Wöhrstraße – Staudenrausstraße –  
Dammstraße – Luitpoldstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dabei werden in der Planung  
ein Verkehrskonzept und ein „Klima-Check“ berücksichtigt.*

Ansätze für ein Bauleitplanverfahren in diesem Gebiet gab es in der Vergangenheit schon mehrere. Das "Rahmenkonzept Blöcke 101-104" von 1996 aus der VU Nikola zeigt Vorschläge zu Gebäuden, Freiraum, Nutzung und Erschließung auf. Eine Rechtskraft besitzen sie nicht. 2007 wurde ein Einleitungsbeschluss gefasst zum VE-Plan Nr. 01-4 „Östlich Luitpoldstraße-nördlich untere Schwimmschulstraße“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen größeren Gebäudekomplex mit Läden, Praxen und Betreutem Wohnen. Doch auch hier scheiterte die verbindliche Festsetzung der grenzüberschreitenden Strukturen an den unterschiedlichen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen.

Aus den Erfahrungen ist ein Bauleitplanverfahren ohne Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer in diesem heterogen bebauten und von unterschiedlichen Nutzungen geprägten Quartier nicht zielführend, eine Bebauung aber durchaus über § 34 BauGB steuerbar.

Grundsätzliche städtebauliche Vorgaben ergeben sich allein schon aus den örtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Prinzip der Blockrandbebauung mit Höhenentwicklung der Umgebung, reduzierte Bebauung im Blockinneren, Abstandflächenrecht, Verweis auf Sanierungsziele). Die neueren Baukörper auf Fl.Nr. 1460 und 1457 sind angelehnt an die Variante B aus dem Blöcke-Konzept.

Zur konsensualen Steuerung und Realisierung von größeren konkreten Bauvorhaben steht das Instrument des Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Verfügung. Bei Vorhaben, die den städtebaulichen Rahmen nicht einhalten und somit ein Planungsbedürfnis auslösen, sind Aufstellungsbeschluss und Zurückstellung zum Zeitpunkt des Vorhabens das Mittel der Wahl, ggf. ergänzt durch eine Veränderungssperre.

Der östlich der Papiererstraße vorhandene Grünbestand ist als ehemaliger „Leiderer-Wirtsgarten“ als Naturdenkmal ausgewiesen, eine zusätzliche Regelung ist nicht nötig.

Der Bedarf für ein eigenes quartiersbezogenes Verkehrskonzept ist nicht gegeben. Das Gebiet liegt innerhalb der beschlossenen Parkraumbewirtschaftung. Der baurechtliche Stellplatznachweis erfolgt nach Stellplatzsatzung, nicht nach der Zahl der Quartiersbewohner. Der unterirdische Nachweis in Tiefgaragen entspricht dem städtebaulichen Rahmenkonzept, gewährleistet ruhige Blockinnenbereiche und ermöglicht Begrünung und ansprechende Freiraumgestaltung. Dies dient dem Wohnwert und dem Klimaschutz gleichermaßen.

Der über § 34 genehmigte Neubau Papiererstraße 10 / untere Schwimmschulstraße stellt keinen „Präzedenzfall“ dar. Er wird städtebaulich der Écksituation gerecht, die geplanten Wohnungen sind erfreulich groß, die heute befestigte Hoffläche wird freigelegt und begrünt. Auf der versiegelten Brachfläche an der Luitpoldstraße bietet eine Neubebauung gleichzeitig die Chance auf eine Verbesserung des vorhandenen ökologisch desolaten Zustandes (Freiflächengestaltungsplan im Bauantrag).

Die gesetzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Verdichtung im Bestand) mit der gleichzeitigen Forderung nach Entsiegelung, mehr Grün und Klimaschutz erfordert in der Praxis Kompromisse, auch im Stadtteil Nikola.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal „Untere Schwimmschulstraße – obere Wöhrstraße – Staudenrausstraße – Dammstraße – Luitpoldstraße“ besteht gegenwärtig keine Veranlassung.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Antrag