

**Nutzung Parkplatz Freyung, Umsetzung des Beschlusses vom 21.11.2014;
Antrag der Stadträte Stefan Gruber, Dr. Thomas Keyßner und Christoph Rabl,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 166 vom 20.01.2021**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	24.03.2021 (05.03.2021 vertagt)	Stadt Landshut, den	05.03.2021
Sitzungsnummer:	14	Ersteller:	Oberpriller, Elisabeth

Vormerkung:

Der Interimsparkplatz an der Freyung ergab sich aus verschiedenen Rahmenbedingungen: das Grundstück Fl.Nr. 588 liegt im 1981 festgelegten Sanierungsgebiet Ia „Malzfabrik“. Wesentliches Ziel ist die Aufwertung des Wohnumfeldes durch Verbesserung der Freiraumstruktur und Anbindung des Erholungsraumes Hofgarten an die dicht bebaute Kernstadt. Mit Unterstützung der Städtebauförderung konnte die rückwärtige Zone mit der Grünanlage „Am Prantlgarten“ bereits neu geordnet werden.

Im September 1981 kam die Stadt in den Besitz des ehemaligen Postsportgeländes Fl.Nr. 588 (Tauschaufgabe Fl.Nr. 911, heutiger LVA Parkplatz Christoph-Dorner-Straße). Die Sanierungsziele sehen hierfür eine öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung zur Freyung vor. Der Weg wurde 2009 westlich des ehem. Vereinsheims realisiert, für die Tennisplatz- bzw. Parkplatzfläche konnte das Einverständnis der Regierung zu einer baulichen Verwertung in Abweichung von den Sanierungszielen erreicht werden.

2010 wurde ein Plangutachten für Bebauungskonzepte auf den beiderseits an die alte Klostermauer angrenzenden Grundstücke „Kolpingsareal“ (SG II) und „Tennisplatzgelände“ (SG Ia) erstellt. Der favorisierte Entwurf wurde 2011 zur Basis für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0-36 „Am Prantlgarten“ auf dem städtischen Grundstück.

Das Landesamt für Denkmalpflege lehnte eine Bebauung im südöstlichen Grundstücksteil ab und zog die Streichung von E-Fonds-Mitteln für die Klostersanierung in Erwägung.

Daraufhin wurde das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt. Für die Neuordnung der Neustadt und Sanierung der Rathaus-TG bot sich das freie Tennisareal für betroffene Stellplätze an. 2015 wurde der Parkplatz mit Containerstandort errichtet.

Bürgerinitiativen pflanzten später in Eigenregie mehrere Kirschbäume auf dem Gelände. Das ehem. Vereinsheim auf Fl.Nr. 588 wurde in jüngster Zeit vom Verein ZAK e.V. mit Mitteln der Spendenaktion „Sternstunden“ umfassend saniert; Zweckbindung 15 Jahre mit Option für weitere 10 Jahre. Ein Grünanteil aus Fl.Nr. 588 ist als Freifläche mitvermietet.

Aus sanierungsrechtlicher Sicht ist die Zielsetzung einer öffentlichen Grünfläche aus dem Neuordnungskonzept von 1981 aktuell. Steigende Einwohnerzahlen benötigen neben Wohnraum auch ausreichend Frei- und Erholungsräume für Wohlbefinden und Gesundheit der Bewohner. Die Verdichtung bedingt jedoch eine Reduzierung der Freiräume. Auch in Bezug auf stadtklimatische und ökologische Aspekte gewinnen Frischluftschneisen sowie Grünverbindungen stetig an Bedeutung für das Wohnen im historischen Zentrum.

Die gegenwärtige Parkplatznutzung steht dem stadtklimatischen Aspekt des Luftaustausches nicht entgegen und sichert als unaufdringlicher Platzhalter alle Optionen für eine zukünftige

Nutzung. Der vorhandene Baumbestand wirkt sich ökologisch positiv aus. Dem Grundstück kommt durch seine Historie, seine Nähe zum Erholungsraum Hofgarten und dem Museumsquartier eine besondere öffentliche Bedeutung zu. Auch im Sinne einer attraktiven Wohn- und Gewerbenutzung in der Innenstadt stellt der Parkplatz einen wichtigen Baustein dar.

Stellungnahme Amt für Gebäudewirtschaft:

In der Kolpingstraße 484d befinden sich 70 PKW-Stellplätze in städtischem Besitz. 43 davon sind an direkte Anwohner oder Geschäftsinhaber in diesem Bereich vermietet.

Hierbei wird eine Bruttomonatsmiete von 50 € je Stellplatz erzielt.

Die restlichen 27 sind an städtische Dienststellen vergeben. Hier werden teilweise auch Privatfahrzeuge, die untertags als Dienstwagen genutzt werden, abgestellt.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen der Tiefgarage in der Fleischbankgasse hatten alle Bestandsmieter der Tiefgarage die Möglichkeit wieder einen Stellplatz anzumieten.

Voraussetzung für die Anmietung war, dass sich weiterhin entweder Geschäft oder Wohnung in unmittelbarer Nähe der Fleischbankgasse befindet.

Diese Möglichkeit wurde auch, bis auf wenige Ausnahmen, wahrgenommen.

Die Nutzung als Ausweichparkplätze für die Umbaumaßnahmen in der Neustadt ist abgeschlossen. Alle Parkplätze wurden zurückgegeben.

Die Parkplätze an der Kolpingstraße sind von Anwohnern und Beschäftigten in der Innenstadt äußerst gefragt.

Derzeit umfasst die Liste der berechtigten Interessenten 32 Positionen.

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege mit E-Mail vom 04.02.2021:

Besten Dank für die Zusammenstellung der Unterlagen zu einer möglichen Bebaubarkeit der Parzelle mit der Fl.-Nr. 588 in Landshut.

Die derzeit nur mit dem denkmalgeschützten Gärtner- bzw. Kutscherhaus einer vor langer Zeit abgebrochenen Villa bebaute Parzelle war ursprünglich Teil des Klostergartens der Franziskaner in Landshut, zu dem auch die Parzellen mit den Fl.-Nr. 586/2, 586/4 und 586/5 ganz oder teilweise gehörten.

Bei der Klosteranlage handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, sie liegt im Ensemble Altstadt Landshut und ist in der Denkmalliste aufgeführt wie folgt:

Alter Franziskanerplatz 483 und 484. Ehem. Franziskanerkloster, gegründet 1280, aufgehoben 1802, anschließend teilweise abgebrochen, Portalfragment der ehem. Klosterkirche, wohl Ende 13. Jh.; Rest des inneren Kreuzganges mit zweischiffiger gotischer Halle, wohl 2. Hälfte 14. Jh.; äußerer Kreuzgang mit spätgotischer Einwölbung, 14. und 15. Jh.; Plankkapelle, erbaut 1495; Betriebsgebäude der Landshuter Malzfabrik, im Kern vielleicht spätmittelalterlich, barocker Umbau und Ausbau des frühen 19. Jh.; Reste der alten Klostermauer, mittelalterlich; im Osten davon Teilstück der mittelalterlichen Stadtmauer mit hohen Rundbogennischen, etwa 5-6 m hoch, 14./15. Jh.; Wehrturm der mittelalterlichen Stadtbefestigung, mit Zinnen und Pechnasen, wohl 14./15. Jh.

Das Areal stellte damit eine aus der bürgerlichen Bebauung der mittelalterlichen Stadt klar ausgeschiedene Fläche dar, was sich einerseits an der Einfriedung mit einer Klostermauer und dem Solitär des Klosterkomplexes samt Klosterkirche zeigte, zum anderen an umfangreichen Freiflächen, die zum Teil der Kontemplation, hauptsächlich jedoch der Versorgung des Klosters dienten. Damit unterschied sich das Areal in Grund- und Aufriss maßgeblich von der umgebenden bürgerlichen Bebauung mit überwiegend giebelständigen Häusern entlang der Straßen und Plätze innerhalb der mittelalterlichen Altstadt.

Aus den aufgeführten Gründen hat sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 15.09.2011 gegen eine Bebauung des südöstlichen Bereichs der Parzelle und der Parzelle mit der Fl.-Nr. 586/5 ausgesprochen.

Unabhängig davon sollten Planungsüberlegungen für eine mögliche Bebauung der Parzelle mit der Fl.-Nr. 588 nicht den Duktus der bürgerlichen Privatanwesen aufgreifen, wie sie entlang historischer Straßen und Plätze in Landshut bestehen. Diese Bebauung endet im konkreten Fall der südlichen Platzbebauung der Freyung seit Jahrhunderten im Südwesten mit dem längsrechteckigen Platz und sollte deshalb nicht in das ehemals klösterliche Areal verlängert werden.

Sofern es nicht möglich sein sollte, die Fläche des historischen Klostergartens über die derzeitige Parkplatznutzung hinaus vollständig von Bebauung frei zu halten - im Zusammenhang mit der Museumsnutzung und einer möglichen Weiterentwicklung dieser Nutzung aber auch im Hinblick auf die Erholungs- und Klimafunktion der Fläche sollte diese Variante nicht vorschnell verworfen werden - sollte sich jede weitere Bebauung als freie Weiterentwicklung der historischen Klosterbebauung innerhalb der historischen Klosterimmunität verstehen. Sie sollte damit grundsätzlich deutlich von den Grenzen des Areals abrücken und keine Fortsetzung einer hier nie vorhandenen bürgerlichen Bebauung mit giebelständigen Häusern entlang der Straße sein. Der Freiflächencharakter des Areals sollte unbedingt auf Dauer erhalten bleiben. Dabei spricht sich das Landesamt für Denkmalpflege weiterhin für eine Begrenzung der Bebauung auf den nordwestlichen Bereich der Parzelle aus, begrenzt von einer gedachten Linie unmittelbar südlich des Kutscherhauses von der Parzelle 586/9 zur südlichen Ecke der Parzelle 723 (vom Grundsatz her die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesene Siedlungsfläche).

Für weitere Fragen steht das Landesamt für Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Parkplatznutzung auf dem ehem. Tennisplatzgelände bleibt bis auf Weiteres bestehen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Antrag