

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-71 "Bahnhofsplatz - ehem. Post" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

Vorstellung des Entwurfskonzeptes

- Nachprüfungsantrag der Stadträte/-innen Friedrich, Götzer, Dr. Haslinger, Prof. Dr. Küffner, Radlmeier, Reichwein, Rößl, L. Schnur, R. Schnur, Steer Sultanow, Summer, Zellner, Fraktion CSU/LM/JL/BfL, Nr. 250 vom 25.06.2021 zu TOP 7 des Bausenats vom 18.06.2021
- Nachprüfungsantrag der Stadträte/-innen Borgmann, Gruber, Haas, Hagl, R. Keyßner, Dr. T. Keyßner, Prof. Dr. Palme, Pohl, Rabl, Rümmelein, Weger-Behl, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen sowie März-Granda und Dr. Müller-Kroehling, ÖDP, Nr. 153 vom 21.12.2020

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	29.10.2021 (01.10.2021 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	13.10.2021
Sitzungsnummer:	18	Ersteller:	Mirlach, Karin Heilmeier-Dahme, Ingeborg Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

- **Nachprüfungsantrag Nr. 250 vom 25.06.2021 zu Beschluss TOP 7 des Bausenates vom 18.06.2021**

Die Eigentümer im Umgriff der vorzustellenden Planungen „Bahnhofsplatz - ehem. Post“ beabsichtigen eine Neustrukturierung des Gesamtareals mit einem Gesamtkonzept für die Bau- und Erschließungsflächen. Beabsichtigt ist eine Nachverdichtung durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und kostengünstigem Wohnraum, eine Neuorganisation der Erschließung für die Flächen der ehemaligen Post, des östlich gelegenen Hotels und der park+ride-Flächen (die derzeit vorhandenen 31 Stellplätze werden weiterhin auf dem Grundstück angeboten) sowie das Angebot einer Mobilitätsstation für die Öffentlichkeit.

Der fünfgeschossige Gebäudebestand, der derzeit von der katholischen Jugendfürsorge und dem „Netzwerk“ genutzt wird, soll bis auf Fassadenarbeiten unverändert in Substanz und Nutzung erhalten bleiben. Das im Bausenat vom 18.06.2021 vorgestellte Konzept sieht nördlich und südlich des Bestandes je einen weiteren Baukörper vor, die sich in den äußeren Abmessungen am Bestand orientieren. Diese neuen Baukörper werden im Erdgeschoss als Erschließungs- und Stellplatzflächen genutzt, im ersten Geschoss für Gewerbe und die Geschosse OG 2 -5 für Wohnungen. Der nördliche Baukörper wird parallel zum Bestand gestellt und auf Höhe des ersten Obergeschosses damit verbunden. Diese Verbindungsfläche soll als Grünfläche die beiden unmittelbar angrenzenden Baukörper aufwerten. Der südliche Baukörper wird der Straßenflucht folgend gestellt.

In einem Vorbescheid nach BayBO vom 26.09.2019 wurde folgendes festgestellt:

- ein nördlicher Baukörper in der Abmessung lxb 43,20m x 14,50m, Wandhöhe 20,03m zzgl. 2,75m Technikgeschoss ist zulässig.
- eine Nutzung dieses Baukörpers als Bürogebäude, Hotel oder Boardinghaus ist ebenfalls zulässig.
- Eine mögliche Abstandsflächenübernahme auf das Grundstück Fl.-Nr. 1580/328 ist grundsätzlich in Aussicht gestellt worden.

Für die Flächen der Stadt, die durch die Neustrukturierung überplant werden, wird vom Eigentümer des sog. „Netzwerkgebäudes“ eine Einigung mit der Stadt angestrebt. Miteingeschlossen in die Einigungsbestrebungen ist auch die Zufahrt zur Unterführung in Richtung Osten. Die bestehenden Parkplätze sind weiterhin nachzuweisen, der Stellplatzbedarf der Neubaumaßnahme ist entsprechend den städtischen Satzungen nachzuweisen. Im angebotenen Konzept können 116 Stellplätze realisiert werden. Die Erschließung des östlich gelegenen Hotels ist konzeptionell berücksichtigt und führt zwischen dem südlichen Neubau und dem Bestandsgebäude Richtung Osten.

Die Frage der Abstandsflächen ist im Zuge des Verfahrens zu untersuchen.

Die Vorabstellungnahme vom Klima- und Naturschutz beurteilt die städtebauliche Dichte positiv und begrüßt die partielle Entsiegelung im Westen des Gebäudes sowie die Begrünung der Parkflächen-Überdachung. Die sog. „Netzwerkplatane“ ist konzeptionell berücksichtigt, hier weist die Stellungnahme darauf hin, dass bei den Bauarbeiten auf einen ausreichenden Wurzelschutz geachtet werden und bei Nichterhalt des Baumes eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle erfolgen soll. Ist an gleicher Stelle keine Ersatzpflanzung möglich, so hat diese zumindest auf dem Grundstück zu erfolgen. Grundsätzlich sollen die Pflanzmaßnahmen mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abgestimmt werden.

Ebenfalls wird in der Stellungnahme auf die klimatische Bedeutung der Baumpflanzungen hingewiesen, die bereits in der Plangrafik dargestellt sind.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum einen auf mögliche Erschütterungsimmissionen, den sekundären Luftschall sowie die schädlichen Umwelteinwirkungen als auch auf die sehr hohen Verkehrslärbelastigungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gleisbereich, zum anderen auf die hohen Verkehrslärmimmissionen von Bahnhofstraße und Altdorfer Straße mit Kreuzungsbereich und Überführung hingewiesen. Des Weiteren wird auf mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch die Planung hingewiesen. Das Planvorhaben wird aus Sicht des Immissionsschutzes ungünstig beurteilt.

Von Seiten des Wasserrechts gibt es keine grundsätzlichen Einwendungen, auf den Altlastenverdacht aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der 1945 erfolgten Bombardierung wird aber hingewiesen.

Zur Thematik Bodenschutz/Abfall/Altlasten liegen im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Einträge vor. Allerdings wird auf Erfahrungen mit dem Bauvorhaben des benachbarten IBIS-Hotels und den voraussichtlichen Entsorgungskosten aufgrund der Deponierung des Aushubmaterials verwiesen.

Das vorliegende Konzept nimmt die bestehende Zufahrtssituation auf.

Die Zufahrt zum Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) am Hauptbahnhof bleibt unverändert.

Nach Eingang des Nachprüfungsantrages vom 25.06.2021 und diversen Gesprächen bietet der Eigentümer im Planstand vom 09.07.2021 Modifikationen im Entwurfskonzept an:

Das südliche Gebäude wird um 5 m verkürzt und somit im Erdgeschoss die Zufahrtssituation nicht überbaut. Die Geschossfläche reduziert sich dadurch von 3.624m² auf 3.186m². Die Anzahl der angebotenen Stellplätze bleibt trotz reduzierter Geschossfläche unverändert bei 116. Die versiegelte Bodenfläche bleibt gegenüber dem ursprünglichen Konzept unverändert. Konzeptionell wurden Wohnungsgrundrisse in verschiedenen, auch größeren Wohneinheiten für den südlichen Baukörper nachgewiesen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz in Bezug auf schutzbedürftige Räume werden im Zuge der Konzeptionierung und im Weiteren in der Objektplanung ermittelt und entsprechend planerisch oder technisch berücksichtigt.

Der nachfolgende Beschlussvorschlag wurde im Bausenat mit 8 : 2 Stimmen angenommen und ist mit Nachprüfungsantrag Nr. 250 dem Plenum vorzulegen.

- Nachprüfungsantrag Nr. 153 vom 21.12.2020 zu Beschluss TOP 5 des Umweltsenates vom 15.12.2020

Die Antragsteller beantragen gemäß § 32 Abs. 3 und § 8 Abs. 2 der Geschäftsordnung die Nachprüfung des Beschlusses des Umweltsenats vom 15.12.2021, TOP 5 „*Berücksichtigung der positiven und negativen Wirkungen der Netzwerkplatane bei der Abwägungsentscheidung zu Fällung oder Erhalt.*“ Der nachzuprüfende Beschluss hat folgenden Inhalt:

1. Vom Bericht der Referentin über die Beschlusslage zu der „Netzwerkplatane“ im Umweltsenat und im Bausenat wird ebenso Kenntnis genommen wie von der Tatsache, dass die Beseitigung der Platane zu objektiv gesünderen Arbeitsbedingungen in den durch die Platane erheblich verschatteten Büroräumen führen wird. Kenntnis genommen wird auch davon, dass mögliche Mehrkosten für alternative Verschattungs- und Klimaanlage und Lärmschutzeinrichtungen alleinige Angelegenheit des Eigentümers des Gebäudes sind und in der Abwägungsentscheidung keine Rolle spielen dürfen sowie davon, dass der Baum aktuell noch erhalten werden kann und dass Schäden am Hauskanal durch einwachsende Wurzeln jederzeit wieder auftreten können.

7 : 4

2. Im Interesse gesunder Arbeitsbedingungen in den durch die Platane erheblich verschatteten Büroräumen ist der Umweltsenat mit einer Beseitigung der Platane gegen eine entsprechende Ersatzpflanzung einverstanden.

7 : 4

3. Die Verwaltung wird beauftragt im Vollzug der Ziffer 3 des Beschlusses Nr. 4 des Umweltsenates vom 30.04.2019 im Bereich der bei der Neuplanung zentral anzulegenden Stellplätze insgesamt vier Bäume der I. Wuchsklasse vorzusehen.

11 : 0

Zwischenzeitlich hat sich ein neuer Sachverhalt ergeben. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Platane wächst, will den Baum nicht mehr beseitigen, sondern strebt seine Erhaltung im Zuge der künftigen, im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Nutzung an. Der eingereichte Freiflächengestaltungsplan enthält entsprechende Aussagen (**Abb.**).

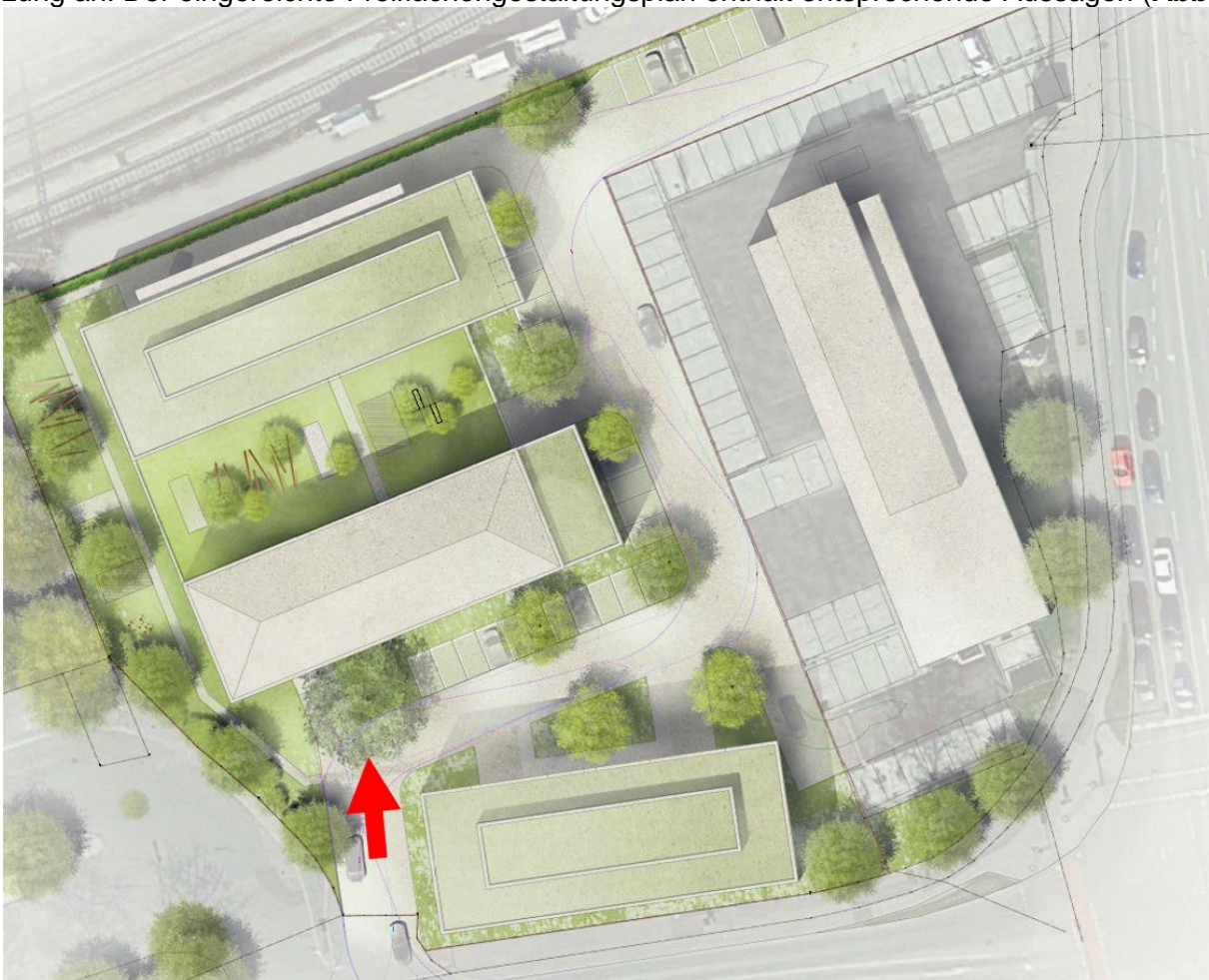


Abb. (Konzeptstudie am Bahnhofsplatz, Freiflächengestaltungsplan)

Damit haben sich der Beschluss des Umweltsenats und der Nachprüfungsantrag durch Zweckfortfall erledigt und der Erhalt der Platane kann aufgrund der Aussage der neuen Eigentümer im weiteren Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat am 14.10.2021 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat spricht folgende Empfehlungen aus:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt das Projekt grundsätzlich. Art und Maß der baulichen Nutzung erscheinen dem Ort angemessen. Folgende Empfehlungen sollen bei der weiteren Planung beachtet werden:

Die städtebauliche Struktur wird gestärkt, wenn das südliche Gebäude parallel zu den beiden nördlichen Gebäuden angeordnet wird. An der Bahnstraße entsteht so ein Vorplatz, der als Eingangssituation zum Südgebäude gestaltet werden kann und ggf. weitere Baumpflanzungen im Süden an der Straßenkurve ermöglicht.

Die südwestliche Zufahrt soll als Platz gestaltet werden (über den auch gefahren werden kann). Der Platz führt vom Busbahnhof dann zu den Eingängen des Bestandsgebäudes, zum neuen Südgebäude und perspektivisch zum Eingang des Ibis Hotels.

Das Südgebäude darf im Erdgeschoss kein Parkplatz sein, sondern muss eine öffentlich zugängliche Nutzung (Café, Restaurant, Laden) erhalten. Das Gebäude erhält damit auch eine Fassade, die sich aus den Obergeschossen entwickelt und das Gebäude auf dem Boden stehen lässt.

Die Stellplätze an der Oberfläche sollen nach Möglichkeit zugunsten einer Erweiterung der Tiefgarage reduziert werden. Gegebenenfalls mit direktem Anschluss der Tiefgarage an das südliche Gebäude.

Die Freiflächen sollen weniger Verkehrsflächen und mehr Grünflächen (z.B. auch Spielplatz für Kinder) aufweisen.

Der Anbau an das Bestandsgebäude soll, da er auch eine Büronutzung aufnimmt, profilgleich gestaltet werden. Die dargestellte leichte Konstruktion, welche eher einen Wintergarten suggeriert, verunklärt eher die Gesamtsituation.

Ob das erste Obergeschoss des Nordgebäudes als Kindergarten funktioniert, muss mit privaten Betreibern geklärt werden. Grundsätzlich ist eine Freifläche auf dem Flachdach des Verbindungsbaus aus Sicht des Gestaltungsbeirats denkbar. Durch die hohe Dichte ist eine weitgehende Verschattung der Freifläche zu erwarten, die Ostwestausrichtung könnte zu Zugerscheinungen führen. Es wäre auch hier anstelle der Parkplätze Gewerbenutzungen, oder teilweise KITA, Innenhöfe denkbar.

Die bestehende Durchwegung des Grundstücks im Norden, vom Pendlerparkplatz östlich der Brücke bis zum Bahnhof, sollte erhalten bleiben. Es ist mit der Stadt zu klären, ob diese außerhalb des Grundstücks stattfindet, oder ob sie auf dem gegenständlichen Grundstück ermöglicht wird.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit der vorgestellten Bebauung und Nutzungsmischung unter Ausschluss von Boardinghäuser/Hotels sowie Neuorganisation der Erschließung und den Erhalt der am Bestandsgebäude befindlichen Platane zu prüfen und im Fall einer positiven Tendenz die konkreten Rahmenbedingungen für eine Bebauungsplanaufstellung den zuständigen Gremien des Stadtrats zur Entscheidung vorzulegen.

3. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vom 14.10.2021 werden bei der Planung berücksichtigt.
4. Die bestehenden Anträge zur sog. Netzwerkplatane sind damit behandelt.

Anlagen:

Anlage 1 - Konzept-Pläne vom 03.05.2021

Anlage 2 - überarbeitete Konzept-Pläne vom 15.09.2021

Anlage 3 - Vorabstellungnahme Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz;
Klimaschutzmanagement und FB Naturschutz vom 05.05.2021

Anlage 4 - Stellungnahme Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz;
FB Umweltschutz vom 15.06.2021

Anlage 5 - Antwort Planer auf Stellungnahme Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz;
FB Umweltschutz vom 16.06.2021

Anlage 6 - Nachprüfungsantrag Nr. 250

Anlage 7 - Nachprüfungsantrag Nr. 153

Anlage 8 - Empfehlung des Gestaltungsbeirats