

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b "Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Antrag der Planungsbegünstigten auf erhöhtes Baurecht

| | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium: | Bausenat | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | 3 | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | 18.11.2022 | Stadt Landshut, den | 25.10.2022 |
| Sitzungsnummer: | 42 | Ersteller: | Weichenrieder, Alexandra |

Vormerkung:

Am 21.07.2017 fasste das Plenum den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ aufzustellen. Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nikola. Im Süden, Westen und Norden bilden die bestehenden Verkehrsflächen der Inneren Regensburger Straße, des Bismarckplatzes sowie der Schwestergasse die Abgrenzung des Plangebietes. Östlich begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich Ost“ das Areal. Das Quartier zeichnet sich in erster Linie durch teilweise denkmalgeschützte Blockrandbebauung und schützenswerte Gehölzstrukturen im Innenhof aus. Der vorliegende Entwurf trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass die Erschließung der Innenhofbereiche aufgrund der verkehrlichen Situation am Bismarckplatz problematisch ist. Die Thematik wurde daher mit der Verkehrsplanung im Tiefbauamt, dem Straßenverkehrsamt, der Freiwilligen Feuerwehr und der Polizei abgestimmt.

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist die Zufahrt zu diesen Bereichen nur über den Bismarckplatz möglich. Derzeit können zwei mögliche Zufahrten in Betracht gezogen werden. Eine Erschließung über die Schwestergasse ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht möglich.

Die beiden Zufahrten befinden sich zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 15 und 16 sowie zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 16 und 17. Diese werden allgemein auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Geh- und Radwegen kritisch gesehen. Aufgrund ihrer Dimensionierung sind die Zufahrten nur eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Gerade im Umfeld des Klosters Seligenthal mit dem dortigen Schulbetrieb stellt die Verkehrssituation schon heute eine Herausforderung für die Verkehrsteilnehmer dar. Die Ausfahrten bieten durch die angrenzende Bebauung und die parkenden Fahrzeuge nur sehr schlechte Sichtbeziehungen, insbesondere auf den Fußgänger- und Radverkehr. Auch Kraftfahrzeuge, die um die Kurve bei Hs.Nr. 17 (ca. 20m Fahrstrecke) fahren, erkennen in Folge der parkenden Fahrzeuge Ausfahrende nur sehr spät bzw. werden auch von den Ausfahrenden selbst spät wahrgenommen. Am meisten beeinträchtigt ist die Zufahrt zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 15 und 16. Diese mündet direkt in den Anstaubereich der Ampelanlage zur Schwestergasse und weist sowohl eingeschränkte Anfahrbarkeit als auch Einsehbarkeit auf. Die derzeit geplanten 9 Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich können über die bestehende Zufahrtssituation nach Einschätzung der o.g. Fachstellen gerade noch abgewickelt werden.

Bei einer maximalen Bebauung mit bis zu 15 Wohneinheiten – wie von den Grundstückseigentümern gewünscht – wird die Frequenz von ein- und ausfahrenden Kfz über die Zufahrten dagegen nicht unerheblich und ohne verkehrsregelnde Maßnahmen von Seiten der Verkehrssicherheit her auch problematisch sein.

Am Bismarckplatz gilt außerhalb der Schulzeiten Tempo 50. Während der Schulzeiten ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h beschränkt. Bei Tempo 50 sind für die Anfahrtsicht des ausfahrenden Fahrzeugs beidseitig Sichtfelder von 70m Länge gemäß RASt einzuhalten. Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 15 liegt ungünstig, da in Blickrichtung Obelisk ein Sichtfeld von nur rund 40m frei wird und auch das nur unter der Voraussetzung, dass alle vier Längsparker vor Hs.Nr. 16 inkl. eines Weiteren vor Hs.Nr. 15 aufgelöst werden. Die Ausfahrt liegt noch dazu sehr nahe zur Ampelkreuzung mit der Schwestergasse, sodass die Ausfahrt häufig durch wartende Fahrzeuge vor der Ampel blockiert wäre und dadurch zwangsläufig auch der Radfahrstreifen vor der Ausfahrt durch das wartende Fahrzeug aus dem Hof versperrt wird. Diese Ausfahrt könnte nur dann als Erschließung der Planungsfläche dienen, wenn die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h dauerhaft beschränkt wird, wenn insgesamt drei Längsparker aufgelöst werden und wenn ein Linksausbiegen auf den Bismarckplatz an dieser Stelle zuverlässig unterbunden werden kann. Der durchgezogene Mittelstrich in diesem Bereich ist nicht ausreichend.

Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 17 liegt unmittelbar nach dem Knick des Fahrbahnverlaufs. Auch hier wird das Sichtfeld Richtung Obelisk von 70m bei Tempo 50 verdeckt, in diesem Fall durch das Hauseck Nr. 17. Bei dauerhaft Tempo 30 ist ein ausreichendes Sichtfeld von mehr als 30 m gegeben. Allerdings muss das Längsparken vor Hs.Nr. 18 und Hs.Nr. 16 jeweils um einen Stellplatz eingeschränkt werden. Das Linkseinbiegen stadteinwärts ist auch bei dieser Ausfahrt nicht vorgesehen (durchgezogenen Mittellinie) und könnte ggf. nachträglich durch Verlängerung des angrenzenden Fahrbahnteilers, durch ein Trennbord oder Leitschwellen baulich umgesetzt werden.

Die Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 ist gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes allerdings rechtlich problematisch, da die bauliche Situation am Bismarckplatz die Einstufung als Wohngebiet nicht zulässt (eher Mischgebiet) und die Bestandsituation außerhalb der Schulzeiten kein besonderes Gefährdungspotential aufweist. Auch die Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone an der Zweibrückenstraße auf den Bismarckplatz ist als rechtlich zweifelhaft anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b auf Basis der oben genannten verkehrsrechtlichen Maßnahmen festgesetztes Mehr an Baurecht nicht ohne planschadensrechtliche Konsequenzen zurückgenommen werden kann, sollten die genannten verkehrsrechtlichen Maßnahmen verwaltungsgerichtsseitig als unzulässig erklärt werden.

Stellungnahme Feuerwehr Landshut – Brandschutzdienststelle:

Da der Zugang (Haupteingang mit Haupttreppe) der Schutzobjekte ganz / teilweise mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, ist eine Zufahrt nach DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr anzulegen.

Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen.

Die Anforderungen für Feuerwehrzufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090:2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00 m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein.

Stellungnahme Polizeiinspektion Landshut:

Die geplanten Ausfahrten münden beide in den Bismarckplatz. Im Bereich der Ausfahrten ist die Gegenspur mit Zeichen 295 (durchgehende Linie) abgegrenzt. Ein Einfahren ist regelkonform nur in Fahrtrichtung Norden möglich. Die Sichtbeziehungen zum südlich fahrenden Verkehr können daher vernachlässigt werden. Während der Schulzeiten ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.

Variante 1: Ausfahrt zwischen Hausnummer 16 und 17

Beim Einfahren sind die Sichtbeziehungen durch den Kurvenverlauf erschwert. Parkende Fahrzeuge verschlechtern die Sichtweiten zusätzlich. Gerade Fahrradfahrer sind durch die Kombination Kurve und parkende Fahrzeuge schwer erkennbar.

Variante 2: Ausfahrt zwischen Hausnummer 15 und 16

Auch in diesem Bereich sind die Sichtbeziehungen durch parkende Fahrzeuge stark beeinträchtigt. Die Problematik mit querenden Fahrradfahrern besteht auch an dieser Stelle.

Beide Varianten sind aus Sicht der Polizei Landshut problematisch. Bei Variante 2 könnten die Sichtbeziehungen durch den Rückbau von mindestens 2 Längsparkplätze vor der Hausnummer 16 verbessert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über den Antrag des Planungsbegünstigten auf Erhöhung des Baurechts wird Kenntnis genommen.
2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit am Bismarckplatz wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b gegenüber dem am 19.07.2019 gebilligten Planungsstand nicht erhöht. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ gemäß dem gebilligten Planungsstand vom 19.07.2019 weiterzuführen.

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Plan Sichtfelder Hs.Nr. 15

Anlage 3 – Plan Sichtfelder Hs.Nr. 17