

Stellplatzrealisierung Adelmansschloss im Schlosspark

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	19.04.2024 (22.02.2024 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	19.03.2024
Sitzungsnummer:	64	Ersteller:	Streifeneder, Eva Doll, Johannes

Vormerkung:

Im Schlossgarten des Adelmansschlusses Flurstück Nrn. 190/1 und 190/2, Gem. Berg wurden Mitte Februar 2023 umfangreiche Erdarbeiten zur Errichtung eines Parkplatzes durchgeführt. Das Adelmansschloss mit Gartenanlage liegt im Geltungsbereich des seit 13.07.2015 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 08-19/3 „Südlich Am Graben, Bereich Am Wirtsanger und Weinzierlstraße“. Dieser Bebauungsplan enthält als Hinweis durch Planzeichen das Bodendenkmal und auch das Baudenkmal. Das Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0394 ist in die Denkmalliste eingetragen als „Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Befunde und vermutlich Vorgängerbauten des sog. Adelmansschlösschens“.

Die in 2023 erfolgten diesbezüglichen Vorgänge wurden bereits im gemeinsamen Bau- und Umweltsenat inklusive Ortstermin am 24.10.2023 erläutert.

Das vom Bauherrn beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich im Zuge der Bauantragerstellung für den Parkplatz sowie die Nutzungsänderungen im Schlossinneren den Stellplatzbedarf für die Nutzung des Adelmansschlusses inklusive der künftig geplanten Nutzung des Dachgeschosses rechnerisch entsprechend der Satzung sowie nach dem tatsächlichen Bedarf ermittelt. Die Planung wurde im Amt für Bauaufsicht vorgestellt und sieht wie folgt aus:

- Rechnerische Ermittlung Stellplatzbedarf, Stand Eingabeplanung: 24 Kfz-Stellplätze. Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus folgenden geplanten Nutzungen: 1 WE im Nebengebäude, Büroeinheiten auf ca. 885 m² NF, sowie 1 WE im Schloss selbst, abzüglich fiktiver Stellplätze aus der vorherigen genehmigten Nutzung.
- Bedarfsermittlung, Stand Eingabeplanung: 19 Kfz-Stellplätze. Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus den Mitarbeiterzahlen (54 MA) unter Einbeziehung der durchschnittlichen Anwesenheit in den Büroeinheiten sowie der Anfahrt mit dem Fahrrad, sowie der 1 WE im Schloss und der 1 WE im Nebengebäude, abzüglich fiktiver Stellplätze aus der vorherigen genehmigten Nutzung.
- Für die Realisierung der 19 Stellplätze gemäß der Bedarfsermittlung wäre eine Stellplatzablöse außerhalb der Ablösezone für 5 Stellplätze durch Bausenatsbeschluss erforderlich. Der Antrag hierfür ist beiliegend.
- Es wurden entsprechend 2 Varianten für die Freiflächengestaltung als Plangrafik entworfen.
- Variante 5.1: Schaffung von 24 Stellplätzen und 27 erforderlichen Fahrradabstellplätzen, Fahrradabstellplätze neben Schloss, 5 der Kfz-Stellplätze hinter Schloss, 19 Kfz-Stellplätze im Park, Abrundung Kurvenbereich der südlich angeordneten Stellplätze erforderlich (weitere Abgrabung in gehölzfreiem Bereich)
- Variante 5.2: Schaffung von 19 Stellplätzen und 27 erforderlichen Fahrradabstellplätzen, Fahrradabstellplätze neben Schloss, 5 der Kfz-Stellplätze hinter Schloss, 14 Kfz-Stellplätze im Park, nur minimale Anpassung Kurvenbereich der südlich angeordneten Stellplätze erforderlich

- Die Schotterfläche hinter dem Schloss ist bereits Bestand. Hier befindet sich außerdem eine Feuerwehraufstellfläche. Zudem kann hier der erforderliche barrierefreie Stellplatz realisiert werden.
- In beiden Varianten sind für die Stellplatzrealisierung keine Baumfällung und somit keine Ersatzpflanzung mehr erforderlich. Die derzeit geschotterten Teilbereiche können wieder begrünt werden. Die geplanten Stellplätze sowie der Erschließungsbereich sollen mit befestigten Rasenflächen ausgeführt werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und können gefördert werden.
- Vor dem Schloss sollen künftig keine Stellplätze mehr geschaffen werden, da die Tordurchfahrt für moderne Autos zu schmal ist und somit außerdem dem Einzelbaudenkmal Rechnung getragen werden kann.

Die Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz ist bereits erfolgt. Beiden Varianten wird zugestimmt. Eine Besprechung der vorgeschlagenen Varianten mit dem Bayerischem Landesamt für Denkmalschutz sowie dem Liegenschaftsamt konnten zum Zeitpunkt der Erstellung der Vormerkung noch nicht vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Variante 5.1 entsprechend der Stellplatzanzahl auf Basis Stellplatzsatzung soll realisiert werden.

Optional:

Die Variante 5.2 entsprechend der Stellplatzanzahl auf Basis der Bedarfsermittlung soll realisiert werden. Dem Antrag auf Stellplatzablöse von 5 Kfz-Stellplätzen außerhalb der Ablösezone wird stattgegeben.

Anlagen:

Anlage 1 – Präsentation (nicht-öffentlich)

Anlage 2 – Stellplatzzahlenermittlungen inkl. Antrag auf Stellplatzablöse (nicht-öffentlich)