

**Bebauungsplan Nr. 01-43 "Südlich Wagnergasse" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- III. Billigungsbeschluss**

|                     |                   |                        |   |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium:            | <b>Bausenat</b>   | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich                                |
| Tagesordnungspunkt: | <b>13</b>         | Zuständigkeit:         | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum:      | <b>24.04.2020</b> | Stadt Landshut, den    | 07.04.2020                                |
| Sitzungsnummer:     | 94                | Ersteller:             | Sieber, Johanna                           |

**Vormerkung:**

Bezüglich des im Umgriff des Bebauungsplanes enthaltenen denkmalgeschützten Gebäudes Wagnergasse 2 wurde in Gesprächen zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Baureferat der Stadt Landshut und dem Eigentümer vereinbart, dass über die Zumutbarkeit des Erhalts des Gebäudes auf Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung entschieden wird. Basis dieser Berechnung soll hierbei nicht ausschließlich das Grundstück des Anwesens Wagnergasse 2 darstellen, sondern der gesamte im Eigentum des Planungsbegünstigten stehende Umgriff. Sollte sich der Erhalt unter Berücksichtigung des Neubauvolumens als nicht wirtschaftlich darstellen, ist im Rahmen der Abwägung im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Entscheidung über einen Abbruch zu treffen.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis einschl. 28.04.2017 zum Bebauungsplan Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ vom 10.02.2017 i.d.F. vom 24.04.2020:

**I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.04.2017, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 25 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

**1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

- 1.1 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 22.03.2017

- 1.2 Stadt Landshut - Stadtarchiv / Stadtheimatpfleger -  
mit Schreiben vom 27.03.2017
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 28.03.2017
- 1.4 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 05.04.2017
- 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 19.04.2017

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 21.03.2017

Zum Bebauungsplanentwurf wird aus wasserrechtlicher Sicht der Stadt Landshut als Gemeinde wie folgt Stellung genommen:

1. Siedlungswasserwirtschaftliche Fragen der Bodenbeschaffenheit

Der besonderen siedlungswasserwirtschaftlichen Situation der Grundstücke im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt die vorliegende Begründung insbesondere durch die Angaben zu den „Geländeverhältnissen und der Bestandsbebauung“ Rechnung. Dort (Ziff. 3.2) heißt es:

„Die bestehende kleinteilige Bebauung südlich der Wagnergasse befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 390.20m und 390.60m üNN. Die Flurstücke schließen zur Isar hin mit einer Ufermauer ab. Der Niveauunterschied von der Wagnergasse zum Fluss beträgt ca. 4,00 m. Nachdem in diesem Gebiet bereits starke Setzungen aufgetreten sind, ist im Vorfeld der geplanten baulichen Sicherung des Gebäudes Nr. 2 bzw. der Neubebauung der Gebäude 4 und 6 eine detaillierte Untersuchung zum Baugrund, der Gründungssituation der Gebäude sowie der Ufermauer erforderlich.“

An anderer Stelle („Altlasten“ - Ziff. 6) wird ausgeführt:

„Für Setzungen des unterlagernden Bodens/der Gebäude kommen unter anderem Prozesse/Kriterien wie der Abbau von Organik durch physikalische und mikrobiologische Prozesse in Auffüllungen in Frage.“

Es erscheint nicht frei von erheblichen rechtlichen Bedenken, die sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen zur Bodenbeschaffenheit und ihren Wechselwirkungen mit dem Grundwasser bzw. oberirdischen Gewässern ausschließlich in den nachfolgenden Einzelbauvollzug (vgl. insbesondere Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) zu verweisen. Grundsätzlich stehen Fragen inmitten, die im Bebauungsplan eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit entsprechender Warn- und Hinweisfunktion erforderlich machen, und zwar auch im Interesse der Vermeidung etwaiger amtshaftungsrechtlicher Ansprüche, die sich trotz des den Eigentümer treffenden Baugrundrisikos stellen können, weil vorliegend bereits im Bebauungsplanverfahren hinreichend konkrete Anhaltspunkte in diese Richtung

zutage getreten sind (BGH, NJW-RR 1988, 136; OLG München, NVwZ 1994, 933).

## 2. Hochwasserschutz

Der Schutz der im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke vor Hochwasser der Isar wird durch eine Ufermauer bewirkt, die vor Inkrafttreten des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nach Maßgabe des seinerzeit geltenden Rechts hergestellt worden ist. Die Ufermauer hinweggedacht wären die besagten Grundstücke aufgrund ihrer besonderen Lage von Hochwasserereignissen der Isar mit einer erst zu quantifizierenden statistischen Kehrzeit betroffen, die nicht notwendig nur das hundertjährige Ereignis (HQ<sub>100</sub>) betrifft. Nach dem heute geltenden Recht obliegt an einem Gewässer I. Ordnung der hochwasserschützende Gewässerausbau (Art. 39 Abs. 1 Nr. 2 BayWG) bzw. die Unterhaltung des Hochwasserschutzbauwerks (Art. 37 BayWG) dem Freistaat Bayern.

Da der Hochwasserschutz einen abwägungserheblichen Belang nach § 1 Abs. 5 Nr. 12 BauGB darstellt, ist den sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen im Bebauungsplanverfahren weiter nachzugehen, und zwar insbesondere dahingehend,

- ob die vorhandene Ufermauer aufgrund ihres Alters und Zustandes noch den zu stellenden Anforderungen entspricht (ggf. Unterspülungen, Bauwerksstabilität),
- was im Fall einer anderen baulichen Nutzung auf den Grundstücken dahingehend zu gelten hat und
- ob, wie und wann der Freistaat Bayern seinen ggf. zu konkretisierenden Verpflichtungen auf diesem Gebiet nachzukommen gedenkt.

Auch in Bezug hierauf können sich, wenn die Belange des Hochwasserschutzes unberücksichtigt bleiben, amtshaftungsrechtliche Fragen (§ 839 BGB, Art. 34 S. 2 GG) stellen.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Siedlungswasserwirtschaftliche Fragen der Bodenbeschaffenheit:

Eingangs ist anzumerken, dass es keineswegs die planerische Intention ist, einen Konflikttransfer der von der Fachbehörde angesprochenen Themenbereiche in den nachgeordneten Einzelbauvollzug vorzunehmen.

Vielmehr wurde durch den Planungsbegünstigten zwischenzeitlich eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 14.07.2017 vorgelegt, die zu den Themenbereichen Baugrund und Grundwasser, Gründung, Bauausführung, Versickerungsfähigkeit, Altlastensituation sowie zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Bezüglich Art und Umfang der Neubebauung fanden zwischenzeitlich fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten statt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist. Sobald basierend auf dieser Entscheidung ein tragfähiges städtebauliches Konzept vorliegt, sind die weiteren Schritte unter Einbindung des Planungsbegünstigten, der inhaltlich zuständigen Fachstelle Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut und Wasserwirtschaftsamt in die Wege zu leiten.

Die Altlastenthematik ist vom Planungsbegünstigten im Zuge der Bautätigkeit zur Hochbaumaßnahme abzuwickeln. Die o. g. Gutachten wurden zwischenzeitlich an den Fachbereich Umweltschutz weitergeleitet. Es obliegt der Fachbehörde zu entscheiden, welche der zur Verfügung stehenden Maßnahmen (z. B. die von der Fachstelle geforderte Kennzeichnung der Flächen in der Bauleitplanung, ein noch abzuschließender Sanierungsvertrag mit dem Planungsbegünstigten etc.) bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. flankierend dazu die bestmögliche Option ist, die Altlastenfreiheit des Grundstücks und damit die Entlassung aus dem Altlasten-Kataster zu erreichen.

## Zu 2. Hochwasserschutz

Im Nachgang zum o. g. Entscheidungsfindungsprozess werden die weiteren Schritte unter Einbindung des Planungsbegünstigten sowie der inhaltlich beteiligten Fachstellen Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut und Wasserwirtschaftsamt vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung in die Wege geleitet.

Jedoch kann das Erfordernis von Untersuchungen zur Ufermauer erst geprüft werden, sobald es verbindliche Festlegungen zur Neubebauung gibt.

### 2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf mit Benachrichtigung vom 21.03.2017

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.3 Stadt Landshut – Behindertenbeauftragter - mit Benachrichtigung vom 22.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus der übermittelten Aufstellung mit Umgriff ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise bei den Gehwegen eine barrierefreie Ausgestaltung geplant ist. Insoweit ist eine Äußerung des Behindertenbeauftragten dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Wir merken an, dass die Vorgaben in Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bei der Gestaltung der Gehwege und den eventuell betroffenen Übergängen derart zu gestalten sind, dass die entsprechenden Flächen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art. 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

An der von der Fachstelle angesprochenen bestehenden Gehwegsituation an der Wagnergasse kann aufgrund der innerstädtisch dichten Bestandssituation nichts geändert werden.

Eine detaillierte Planung der Tiefgaragenzufahrt der festgesetzten Bebauung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geregelt werden. Sie ist vielmehr im Rahmen der diesem Verfahren nachgeordneten Ausführungsplanung entsprechend der einschlägigen Vorschriften auszuarbeiten und abzusichern.

Beim geplanten Fuß- und Radweg im Süden ist angedacht, die Höhenunterschiede durch Rampen statt Treppen zu überwinden. Eine genaue Ausführungsplanung hat dies noch zu

untersuchen. Sie ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern vielmehr der nachgeordneten Ausführungsplanung.

#### 2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 24.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter 4.2.1 genannten Punkte sind zu beachten.

Sollte die in der Begründung unter 4.1 erwähnte Verlängerung der Wegeführung möglich sein, bitten wir um Prüfung ob ein Zugang für die Feuerwehr zu den Rückseiten der Gebäude 4+6 möglich wäre, um hier einen weiteren Angriffs- und Rettungsweg zu erhalten.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der geplante Fuß- und Radweg ist mit einer lichten Breite von 3,0 m festgesetzt. Somit sind die erforderlichen Maße für eine südliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu den geplanten Gebäuden gemäß DIN 14090 hinreichend berücksichtigt.

#### 2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 28.03.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

##### 1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

##### 2. Wasserrecht

Das B-Plan-Gebiet wäre weder von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) der Isar betroffen. Es befindet sich jedoch vollständig im 60 Meter-Bereich der Kleinen Isar, einem Gewässer 1. Ordnung. Neubauten bedürfen deshalb einer wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Die Genehmigung entfällt nur, wenn für das Vorhaben z. B. eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung zu erteilen wäre (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

##### Immissionsschutz:

Der gesamte Bereich wurde bisher zum großen Teil gewerblich genutzt. Auf dem Areal befanden sich somit kaum schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109. Somit gab es kaum Konfliktpotential in Bezug auf Verkehrslärm.

Für die Neuplanung ist es daher wichtig, sich zu vergegenwärtigen, dass der gesamte Bereich von Verkehrslärm beaufschlagt ist und das Maß der Verkehrslärmemissionen durch die konkrete Situation, nämlich

- Kopfsteinpflaster und Lichtzeichenanlage im Bereich Wagnergasse,
- freie Schallausbreitung im Bereich Seligenthaler Brücke

noch verschärft wird.

Im Falle einer Neuplanung ist darauf planerisch Rücksicht zu nehmen. Als Planungsgrundlage für eine zielführende Neubebauung, ist u.a. ein Gutachten zum Verkehrslärm zu erstellen. Vorsorglich verweisen wir auf den Grundsatz des aktiven Lärmschutzes bei einer Neubeplanung an einer solchen Stelle durch

- Art der Nutzung,
- Gebäudeanordnung und
- Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite.

Altlasten:

Das Anwesen Wagnergasse 6 ist im ABuDIS (Altlastenkataster) auf Grund der historischen Häuserchronik eingetragen. Gemäß der genannten Häuserchronik befanden sich im Anwesen Wagnergasse 6 von 1659 - 1716 Weißgerber und von 1788 - 1859 Färber. Auf Grund dieser Nutzung besteht der Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne der BBodSchG.

Demgegenüber ist es Aufgabe des Bauherrn mögliche Nutzungskonflikte wegen etwaiger Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung abzuklären.

Für eine Entlassung des Anwesens Wagnergasse 6 aus dem ABuDIS ist, da der Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung besteht, eine Untersuchung auf dem Niveau einer orientierenden Untersuchung gemäß BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch notwendig.

Die Fachstelle empfiehlt Bodenuntersuchungen auf die branchenüblichen Schadstoffe von Gerbereien und Färbereien früherer Jahrhunderte. Um die Untersuchung zielgerichtet umzusetzen, ist ein entsprechendes Untersuchungskonzept der Kreisverwaltungsbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind bereichsweise Setzungen des unterlagernden Bodens/der Gebäude nachgewiesen. Ursache können u.a. sein, der Abbau von Organik durch physikalische und mikrobiologische Prozesse, veränderte Wassergehalte in Feinsedimenten oder mangelhafte Fundamentierung der historischen Gebäude.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „1. Allgemeines“:

Hierzu ist weiterhin nichts veranlasst.

Zu „2. Wasserrecht“:

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde zur von der Fachstelle angesprochenen Thematik der Wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sowohl ein Hinweis auf dem Plan als auch eine entsprechende Passage in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu „Immissionsschutz“:

Bezüglich Art und Umfang der Neubebauung fanden zwischenzeitlich fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten statt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

Sobald basierend auf dieser Entscheidung ein tragfähiges städtebauliches Konzept vorliegt, kann das von der Fachstelle geforderte Gutachten zum Verkehrslärm erstellt werden.

Die Informationen zur Immissionsschutzthematik aus der Stellungnahme der Fachbehörde wurden im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu „Altlasten“:

Zwischenzeitlich wurde durch den Planungsbegünstigten eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 14.07.2017 vorgelegt, die zu den Themenbereichen Baugrund und Grundwasser, Gründung, Bauausführung, Versickerungsfähigkeit, Altlastensituation sowie zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Die Altlastenthematik ist vom Planungsbegünstigten im Zuge der Bautätigkeit zur Hochbaumaßnahme abzuwickeln. Die o. g. Gutachten wurden zwischenzeitlich an den Fachbereich Umweltschutz mit der Bitte um inhaltliche Prüfung weitergeleitet.

Die Berücksichtigung der Empfehlungen der Fachstelle in Bezug auf die branchenübliche Schadstoffe von Gerbereien und Färbereien früherer Jahrhunderte in den Untersuchungen zum Gutachten sowie das Untersuchungskonzept ist von der Fachstelle entsprechend zu prüfen und zu würdigen.

Weiterhin obliegt es der Fachbehörde zu entscheiden welche der zur Verfügung stehenden Maßnahmen (z. B. die von der Fachstelle geforderte Kennzeichnung der Flächen in der Bauleitplanung, ein noch abzuschließender Sanierungsvertrag mit dem Planungsbegünstigten etc.) bereits auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. flankierend dazu die bestmögliche Option ist, die Altlastenfreiheit des Grundstücks und damit die Entlassung aus dem Altlasten-Kataster zu erreichen.

Die Informationen zur Altlastenthematik aus der Stellungnahme der Fachbehörde wurden im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

## 2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 28.03.2017

Mit Schreiben vom 16.03.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen:

Wegeführung entlang der Kleinen Isar

Wie unter Pkt. 4.1 „Allgemein“ erläutert, soll die Wegeführung entlang der Kleinen Isar in Verlängerung der Fl.Nr. 1149/4 geprüft und im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden.

Wir begrüßen dies, da es sich zum einen um eine Weiterführung der geplanten innerstädtischen Geh- und Radwegeverbindung handelt und zum anderen für die Gewässerunterhaltung der Kleinen Isar notwendig ist.

Restpfettrach

Die Restpfettrach ist ein Gewässer III. Ordnung und liegt hinsichtlich der Unterhaltung des Gewässers in der Zuständigkeit der Stadt Landshut, dem Tiefbauamt.

Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Unter Pkt. 4.2 „Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird erläutert, dass im Umgriff des BP ein Mischwasserkanal vorhanden ist.

Die Einleitung von Abwasser (Schmutzwasser) und Niederschlagswasser in einen Mischwasserkanal und die Ableitung zur Kläranlage ist nicht mehr Stand der Technik. Schmutzwasser wird mit sauberem Niederschlagswasser vermischt. Mischwasserentlastungs-

anlagen springen dadurch häufiger an und entwässern Schmutzwasser vermischt mit Niederschlagswasser in das Gewässer. Das widerspricht den wasserwirtschaftlichen Prinzipien, wie in § 55 Abs. 2 „Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ WHG beschrieben. Durch die Lage des Bauvorhabens direkt an der Kleinen Isar wäre deshalb planerisch zu überlegen, ob eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Isar möglich ist.

Ansonsten besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

mit E-Mail vom 19.04.2017

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 28.03.2017 teilen wir Ihnen folgendes mit:

Eigentumsverhältnisse zu bestehender Ufermauer linksseitig an der Kleinen Isar im Umgriff des Bebauungsplanes:

Von der sogenannten Restpfettracheinmündung bei Flusskilometer (Fl.km) 74,31 in die Kleine Isar bis zum linksseitigen Widerlager der Äußeren Isarbrücke bei Fl.km 73,86 besteht eine Ufermauer aus Granitquadern im Unterhalt des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Die auf die Granitquader aufgesetzten Privatufermauern sind laut unseren Unterlagen von den Betreffenden (■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■) zu unterhalten. Zitiert wird dazu: „Lt. Reg. Entschl. v. 24.10.83 Nr. 18851 u. Urkunde d. St. Notars Richter 13.8.1884 Gesch.Reg.Nr. 899“, aus dem „Verzeichnis der vom Staate oder Stadtgemeinde Landshut, von Stiftungen und Privaten zu unterhaltenden Ufer- und Wasserbauten, Brücken und Stege an der Großen und Kleinen Isar im Burgfrieden der Stadt Landshut“, Beilage IX des Vertrages vom 23.06.1842.

Bau- bzw. Bestandspläne zur Ufermauer existieren bei uns nicht.

Außerdem gibt es Vereinbarungen zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit den Eigentümern. Darin ist enthalten, dass von der Ufermauer aus Granitquadern mind. 3 m Abstand zur weiteren Bebauung einzuhalten sind. Grund dafür ist die nicht darauf ausgelegte Tragfähigkeit der Ufermauer.

Zu Pkt. 3.2 Geländebeziehungen und Bestandsbebauung – Ufermauer:

Wie in den Erläuterungen beschrieben, soll u. a. auch die Ufermauer untersucht werden. Wir bitten darum, diese Untersuchungen mit uns abzustimmen.

Es ist aus unserer Sicht zu erwarten, dass die Ufermauer im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung vollständig erneuert werden muss.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Die geplante Wegführung an der kleinen Isar wurde zwischenzeitlich in einer Breite von 3,00 m in die Bauleitplanung eingearbeitet. Damit ist - neben dem Aspekt einer attraktiven Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer sowie der Zugänglichkeit für die Feuerwehr - der von der von der Fachbehörde geforderte Mindestabstand von 3 m zwischen Ufermauer und der weiteren Bebauung eingehalten sowie der Erforderlichkeiten für den Gewässerunterhalt Rechnung getragen.

Bezüglich Art und Umfang der Neubebauung fanden zwischenzeitlich fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten statt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

Sobald basierend auf dieser Entscheidung ein tragfähiges städtebauliches Konzept vorliegt, sind die weiteren Schritte unter Einbindung des Planungsbegünstigten, der inhaltlich zuständigen Fachstelle Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut und Wasserwirtschaftsamt in die Wege zu leiten. Hier werden u.a. die Punkte Untersuchung Ufermauer, Wegführung/Gewässerunterhalt, Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung zu thematisieren sein.

Die Inhalte dieser Stellungnahme zu den Themenbereichen Wegführung, Abstand Bebauung/Ufermauer, Uferweg/Gewässerunterhalt, Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sowie die Thematik der Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse der Ufermauer wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

## 2.7 Stadtwerke Landshut - Netze mit Schreiben vom 31.03.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas, Wasser / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Im Abbruchgebäude befinden sich Hausanschlüsse die noch in Betrieb sind.

Bitte beachten Sie, dass mindestens vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten bei den Stadtwerken Landshut die Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. die Demontagen der Hausanschlusszähler beantragt werden müssen.

Ebenso bitten wir Sie für die Wagnergasse 2 und 6 die Spartenpläne unter der Email-Adresse [spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de](mailto:spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de) anzufordern.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Die vorhandene Spartenlage für alle Sparten befindet sich im öffentlichen Straßenraum. Auf den Grundstücken bzw. im Bereich der Bestandsgebäude befinden sich noch Hausanschlüsseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund wurde die Stellungnahme an den Planungsbegünstigten weitergegeben.

## 2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 05.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wasserwirtschaft:

Der Bebauungsplan beinhaltet den Einmündungsbereich der Restpfettrach in die Kleine Isar.

Sofern in diesem Bereich Änderungen vorgesehen sind (z.B. durch eine neue Wegführung entlang der Isar) ist dies mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtische Tiefbauamt wurde wunschgemäß über die geplante, im Bebauungsplanentwurf dargestellte Wegführung vorab informiert, es empfiehlt eine Abstimmung der geplanten Wegführung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Dies wird bereits durch das Beteiligungsverfahren sichergestellt.

Die Fachbehörde bittet weiterhin um Beteiligung am o. g. noch anzuberaumenden Abstimmungsgespräch mit den Planungsbeteiligten und dem Wasserwirtschaftsamt, diesem Wunsch wird selbstverständlich Rechnung getragen.

2.9 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit Schreiben vom 05.04.2017

Mit E-Mail vom 17.03.2017 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Umweltamtes in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 06.04.2017

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 17.03.2017 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorhandene Spartenlage der Telekom Deutschland befindet sich im öffentlichen Straßenraum. Auf den Grundstücken bzw. im Bereich der Bestandsgebäude befinden sich

noch Hausanschlusseinrichtungen. Vor diesem Hintergrund wurde die Stellungnahme an den Planungsbegünstigten weitergegeben.

#### 2.11 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Benachrichtigung vom 13.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.

Bei den weitergehenden Bauplanungen sind jedoch mögliche neue Zu- und Ausfahrten im Bereich der Hausnummern 4 und 6 unter straßenverkehrlichen Gesichtspunkten zu würdigen.

##### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Situierung der Tiefgaragenausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Sie liegt an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplan Umgriffes an der Grenze zum bestehenden Anwesen Wagnergasse Hausnr. 8 in maximaler Entfernung zur bestehenden Ampelanlage.

#### 2.12 IHK für Niederbayern, Passau mit E-Mail vom 18.04.2017

Zum Bebauungsplan Nr. 01-43 "Südlich Wagnergasse" haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

##### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.13 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 19.04.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“, um in der historischen Innenstadt eine ensemblegerechte Neubebauung realisieren zu können.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund des direkt südlich angrenzenden Überschwemmungsgebietes ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

##### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden selbstverständlich im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

2.14 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - , Landshut  
mit Schreiben vom 19.04.2017

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen:

Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die historischen Luftbilder wurden vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung geprüft. Hieraus ergeben sich keinerlei Rückschlüsse auf vorhandene Fundmunition. Gleichwohl wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen eine Passage zu Fundmunition in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

2.15 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 26.04.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.03.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.16 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 27.04.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Bund Naturschutz in Bayern e.V., - Kreisgruppe Landshut -, Landshut  
mit Schreiben vom 28.04.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -  
Untere Naturschutzbehörde/Fachkraft für Naturschutz  
mit Schreiben vom 05.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.  
Aus naturschutzfachlicher Sicht sind bei der weiteren Planung die grünordnerischen Belange aus den vorbereitenden Untersuchungen Nikola zu berücksichtigen, insbesondere ist ein entsprechender Grünstreifen mit Gehölzen zur Isar hin und ein freier Zulauf der Restpfettrach zu sichern und zu entwickeln.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der vorbereitenden Untersuchung zum Stadtteil Nikola aus dem Jahr 1996 wurde angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplanbereich das Biotop Nr. 109 als geschütztes Strukturelement von übergeordneter Bedeutung dokumentiert.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde neben dem verrohrten Bachlauf der Pfett-rach auch eine unzureichende Grünausstattung privater Freiflächen als Mangel ermittelt.

Südwestlich angrenzend an den gegenständlichen Planungsbereich wurde 2002 der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 01-1 „Zwischen Wagnergasse – Brenner-Christl-Weg – Kleiner Isar“ aufgestellt, der neben zum Fluss ausgerichteter Wohnbebauung u. a. eine uferbegleitende Wegeverbindung vom Stadtpark/Brenner-Christl-Weg kommend in nordöstliche Richtung laufend vorsieht.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht nunmehr die Verlängerung dieser Durchwegung bis zur Seligenthaler Brücke vor. In diesem Zusammenhang wird der Baumbestand auf den Flr.-Nrn. 1148/4 (Trauerweide) und 928/2 (Ahorne, Eschen) weitestgehend durch die im Bebauungsplan dargestellte aufgeständerte Wegeführung berücksichtigt und erhalten.

Im Bereich der geplanten Bebauung erfahren die rückwärtigen, zum Fluss hin ausgerichteten Grundstücksbereiche eine Entsiegelung und sind nunmehr als private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Am Einmündungspunkt der Fuß- und Radwegverbindung zur Seligenthaler Brücke ist schließlich die Pflanzung eines Großbaumes festgesetzt.

Der von der Fachstelle ebenfalls angesprochene freie Zulauf der Restpfettrach wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens lediglich durch eine brückenartige Konstruktion überbaut. Das eigentliche Gerinne wird dabei nicht angetastet.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend ergänzt.

## 2.19 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit E-Mail vom 04.12.2017

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde kann folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem denkmalgeschützten Ensemblebereich. Die künftige Neubebauung muss die Strukturen der ehemaligen Handwerkersiedlung des Klosters Seligenthal aufgreifen und widerspiegeln. Auch für den Gebietsreferenten des LfD lag stets der absolute Schwerpunkt in der Maßstäblichkeit der neuen Bebauung.

Von den Einzeldenkmälern wurde das Haus Wagnergasse 2 als Kompromisslösung erhalten. Hinsichtlich dessen Zukunft wäre zunächst zu beurteilen, ob das Denkmal aktuell noch erhaltensfähig ist (d.h. nach einer angemessenen Sanierung noch genügend historische Substanz verbleibt). Ein entsprechendes Gutachten liegt uns nicht vor, es ist aber festzustellen, dass die notwendigen Gründungsmaßnahmen und sonstigen statischen Er-tüchtigungen sicher einen weiteren nennenswerten Substanzverlust bedingen würden. Erst wenn von einer Erhaltungsfähigkeit des Denkmals ausgegangen werden kann, ist im zweiten Schritt zu prüfen, ob die Erhaltung wirtschaftlich zumutbar ist. Hier liegt ebenfalls noch keine belastbare Aussage auf Basis eines gängigen Berechnungsschemas vor. Seitens des LfD wurde im Jahr 2017 ins Gespräch gebracht, dass zur Erhaltung der Maßstäblichkeit zumindest der besser gegründete Giebel zur Wagnergasse erhalten werden soll, falls das gesamte Gebäude Wagnergasse 2 nicht zu halten ist. U.E. ist ein bloßer Erhalt des Giebels jedoch nicht zielführend, die ensemblegerechte Maßstäblichkeit der künftigen Bebauung sollte auch anderweitig zu gewährleisten sein.

### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurden bezüglich der vorliegenden Situation bzgl. der Gebäude sowie des Baugrundes weitere Untersuchungen erstellt sowie bezüglich Art und Umfang der Neubebauung fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten geführt.

Im Einzelnen wurde durch den Planungsbegünstigten zwischenzeitlich eine „Ergänzende Baugrunduntersuchung“ des Ingenieurbüros TBU, Unterhaching vom 14.07.2017 vorgelegt, die zu den Themenbereichen Baugrund und Grundwasser, Gründung, Bauausführung, Versickerungsfähigkeit, Altlastensituation sowie zum vorhandenen Gebäudealtbestand Stellung nimmt.

Darüber hinaus liegen vom Büro Bergmann, Pfaffenhofen ein Gutachten „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ mit Datum vom 26.10.2016 sowie eine „ergänzende Stellungnahme Gebäude Wagnergasse 2“ vom 04.01.2018 vor, die jeweils von der Stadt Landshut beauftragt wurden.

Bezüglich der Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten ist im Ergebnis festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

Zum Baudenkmal sowie zur städtebaulichen Struktur der Bebauung wurde im Zuge der Ausarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung eine entsprechende Passage in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

## 2.20 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 10.09.2018

Im Rahmen des Behördensprechtages am 24.07.2018 fand eine Besichtigung des Anwesens Wagnergasse 2 in Landshut statt. Bei dem im 16./Anfang des 17. Jahrhunderts entstandenen erdgeschossigen Handwerkerhaus mit Renaissance-Giebel handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, es ist in der Denkmalliste für die Stadt Landshut aufgeführt wie folgt:

„Ehemaliges Handwerkerhaus, erdgeschossig, Renaissancegiebel mit Giebelzinnen, 16./17. Jahrhundert, im Innern wohl im 19. Jahrhundert verändert.“

Der Bau liegt zudem im Ensemble Landshut unweit von Kloster Seligenthal, in dessen Zusammenhang und zu dessen Versorgung das Haus wohl entstanden ist.

Das ursprüngliche Bäckerhaus ist in seinem vorderen Abschnitt unterkellert. Die Erschließung des Baus erfolgt über einen außermittig angeordneten durchgesteckten Fletz, der heute von einer Weißdecke überfangen wird. Die unterschiedlich breiten seitlichen Räume besitzen unter modernen Weißdecken noch die wohl bauzeitlichen Balkendecken mit dazwischen in Nuten eingelassenen Kassetten. Ob sich diese Deckenausbildung zumindest noch in Teilen auch im Fletz erhalten hat, ist bisher nicht bekannt. Der Bau besitzt ein Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl und Windverbänden in zwei Ebenen. In der ersten Dachgeschoss-Ebene sind nachträglich, jedoch bereits in historischer Zeit, zur Straße hin drei vom Giebel aus belichtete Wohnräume eingebaut worden.

Ein verformungsgerechtes Aufmaß des Gebäudes wurde im März / April 2015 zusammen mit den ebenfalls denkmalgeschützten Anwesen Wagnergasse 4 und 6 durch das Büro Lindauer, München, gefertigt, eine in diesem Zusammenhang durchgeführte dendrochronologische Untersuchung blieb seinerzeit ergebnislos.

Auch die durch das Ing.-Büro Dr. Bergmann, Pfaffenhofen/Ilm, mit Datum vom 26.10.2016 vorgelegte „Statisch-konstruktive Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“ bezieht sich noch auf die drei Anwesen Wagnergasse 2, 4 und 6. Die „statisch-konstruktive Bestandsuntersuchung“ des Ing.-Büros BBI Bauer Beratende Ingenieure vom 18. Dezember 2015 und der Geotechnische Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung der TBU Geotechnik GmbH vom 18.08.2015 dienen hier als Grundlage.

Auf dieser Basis wurde in einem Gespräch zwischen Herrn Ltd. Baudirektor Doll und Herrn Generalkonservator Prof. Pfeil ein Kompromiss erarbeitet, der neben den nicht denkmalgeschützten Rückgebäuden den Abbruch der Vordergebäude Wagnergasse 4 und 6 vorsah. Das denkmalgeschützte Vordergebäude Wagnergasse 2 hingegen sollte erhalten und instandgesetzt werden.

Für das Rückgebäude des Anwesens Wagnergasse 2 liegt ebenso wie für die Nachbaranwesen Wagnergasse 4 und 6 inzwischen eine Abbruchgenehmigung vor, von der bereits Gebrauch gemacht wurde. Von einer Notsicherung abgesehen, wurden jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Rettung des zu erhaltenden Vordergebäudes Wagnergasse 2 ergriffen.

Im Zusammenhang mit der Notsicherung der Wagnergasse 2 folgte lediglich eine ergänzende Stellungnahme zur oben genannten „Statisch-konstruktiven Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit“, die mit Datum vom 04.01.2018 durch das Ing-Büro Dr. Bergmann vorgelegt wurde.

Zur weiteren Vorbereitung der Instandsetzung ergeben sich aus diesem Sachstand folgende noch durchzuführende Schritte:

- Bauefügeforschung des verbliebenen Bauteils mit Baualtersplan und dendrochronologischer Untersuchung
- Erarbeitung eines statischen Instandsetzungskonzeptes (Fundamente, aufgehendes Mauerwerk, Geschossdecke, Dachwerk) samt Klärung der noch offenen Fragen zur Gebäudegründung und des Baugrundes incl. Ermittlung der Kosten zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Gebäudes.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet die entsprechenden Honorarangebote bei mit vergleichbaren Aufgabenstellungen erfahrenen Fachplanern einzuholen und noch einmal zur fachlichen Abstimmung vorzulegen. Eine Förderung dieser noch offenen Vorplanungsleistungen aus Denkmalmitteln ist grundsätzlich möglich, die Summe kann erst nach der fachlichen Abstimmung der Angebote besprochen werden.

Im Rahmen des Ortstermins am 24.07.2018 wurde auch die noch ungeklärte Neubebauung auf den inzwischen freien Grundstücksflächen angesprochen. Im Hinblick auf die Lage, der Flächen im Ensemble Landshut in unmittelbarer Nähe von Kloster Seligenthal müssen die Neubauten vor allem in Bezug zu der Klosteranlage und ihrer städtebaulichen Wirkung beurteilt werden. So hat es sich bei den abgebrochenen Handwerkerhäusern um Bauten untergeordneter, dem Kloster dienender Nutzung gehandelt, was sich auch an deren Größe gezeigt hat. Diese auf die historische Bedeutung der Gebäude und die finanziellen Möglichkeiten der früheren Bewohner zurückgehende Größenordnung der inzwischen untergegangenen Bauten muss aus denkmalfachlicher Sicht auch für die Neubebauung maßstabsgebend sein. Vorstellbar sind daher nur zweigeschossige, zur Straße hin giebelständige Satteldachbauten mit Lochfassaden, die die historische Parzellierung der Vorgängerbauten aufgreifen.

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

Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut, [REDACTED], die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Landshut, [REDACTED] sowie [REDACTED], Landshut.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben aus der Denkmalpflege zum Einzeldenkmal Wagnergasse Nr. 2 intensiv gewürdigt.

Entsprechend der Vorgaben der Fachbehörde wurden zweigeschossige, zur Straße hin giebelständige Satteldachbauten mit Lochfassaden festgesetzt, die die historische Parzellierung der Vorgängerbauten aufgreifen. Aufgrund der Tiefe der Parzellen wurden diese durch kleinmaßstäbliche Rückgebäude ergänzt.

Darüber hinaus wurden die denkmalpflegerischen Aspekte auch in der Begründung dargestellt.

Bezüglich Art und Umfang der Neubebauung fanden zwischenzeitlich fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten statt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit E-Mail vom 02.11.2017

Wie der LZ vom Samstag letzter Woche zu entnehmen ist, ist es Ihnen gelungen, dass Sie das unmittelbar an die kleine Isar angrenzende Anwesen erwerben konnten. Glückwunsch hierzu!

Der LZ ist weiterhin zu entnehmen, dass Sie für das Anwesen Wagnergasse 2 einen Abbruchartrag gestellt haben/stellen werden und dass das Landesamt für Denkmalpflege nunmehr dazu tendiert, dass es unter den örtlichen Gegebenheiten ausreichend ist, dass von dem geschützten Anwesen Wagnergasse 2 lediglich die Fassade Bestand haben sollte.

Ich darf aus Sicht der hierzu wie folgt Stellung nehmen; diese Positionierung wurde in dieser Form bereits mehreren Verfahrensbeteiligten mitgeteilt:

- Das schwebende Verfahren Wagnergasse (aus drei mach eins) benötigt einen Abschluss, der den Denkmalbelangen entspricht; etwas anderes wäre in der Öffentlichkeit verhänglich >  
Mit Salami taktik geht alles! Dieser Kompromiss wurde unter den örtlichen Gegebenheiten, die allen Verfahrensbeteiligten bekannt waren, verhandelt.
- Die Gründung und statische Sicherung des verbleibenden Gebäudes ist offensichtlich eine Herausforderung. Eine Herausforderung war dies ebenfalls bei der Jesuitenkirche. Am Tag des offenen Denkmals konnte man erfahren, wie die Kirche neu gegründet wurde:  
Micropfähle, mit bis zu 17m Länge wurden eingebaut. Ein ähnliches Verfahren müsste auch hier bei dem vergleichbar kleinen Häuslerl gehen und dann wird es wohl sicher auch möglich sein, eine Tiefgarage in den Untergrund zu integrieren - quasi "unterzuschieben". (Ähnliches habe ich auch in den 90-er Jahren in der ehem. DDR gesehen. Hier wurden alte Anwesen quasi neu umbaut...).
- Bei dem Anwesen Wagnergasse 2 handelt es sich um den vorletzten Vertreter dieser Art:  
Ein Gebäude, wo der Dachstuhl gleich nach dem Erdgeschoss aufgesetzt ist; so was gibt es sonst nur noch in der Jodoksgasse. Dieser Haustyp sollte in Landshut mit zwei Gebäuden vertreten sein.
- Neben der angesprochen Fassade wäre bei dem kleinstrukturierten Häuschen auch der historische Dachstuhl und die Balkenlage über EG mit einfachen Mitteln ausbaubar, - wieder verwendbar.
- Es geht bei der Beibehaltung/Bewahrung des historischen Baubestands nicht nur um stattliche Kirchen; Klöster und Bürgerhäuser. Genauso wichtig sind die kleinen Vertreter:  
Handwerker- und Schwaigerhäuser.
- Der Beibehalt der Wagnergasse 2 in den wesentlichen Bestandteilen ist das "Sahnehäubchen" im Zuge der Neuentwicklung des Areals am Bismarckplatz. Dies sollte neben der Öffnung des Isarufers und der Maßstäblichkeit der Vorgängerbauung die Messlatte sein.

Es wäre schön, wenn Sie sich auch unter der mehr als schwierigen Ausgangssituation unserer Argumentation anschließen würden.

Gleich lautend werden wir in dem Sachverhalt das LFD, das Denkmalnetz Bayern; den Oberbürgermeister der Stadt Landshut, sowie das Baureferat, bzw. die untere Denkmalschutzbehörde informieren.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die vom Einwender angeführten Inhalte sind nur zum Teil im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. So können die hochbautechnischen Aspekte in diesem Rahmen leider nicht gewürdigt werden.

Zur ebenfalls angesprochenen städtebaulichen Thematik kann zum jetzigen Zeitpunkt mitgeteilt werden, dass bezüglich Art und Umfang der Neubebauung zwischenzeitlich fortlaufend Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten stattfanden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes der das Anwesen Wagnergasse Nr. 2 als bestehenden Baudenkmal beinhaltet, eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchführt und in einem nächsten Schritt auf der Basis der dann vorliegenden Daten eine Entscheidung getroffen werden kann, ob Haus Nr.2 zu erhalten oder rückzubauen ist.

### **III. Billigungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ vom 10.02.2017 i.d.F. vom 24.04.2020 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 24.04.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

#### Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Beurteilung zur Sanierungsfähigkeit (nicht-öffentlich)

Anlage 4 – Statisches Gutachten (nicht-öffentlich)

Anlage 5 – ergänzende Baugrunduntersuchung (nicht-öffentlich)

Anlage 6 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)