



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 01-43 „Südlich Wagnergasse“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Einfacher Bebauungsplan -**

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass ein privater Investor die Grundstücke Fl.-Nrn. 1138, 1137, 1136, 1135 und 1134 Gemarkung Landshut erworben hat und eine Neubebauung des Gesamtareals plant.

Nachdem der denkmalgeschützte Baubestand der Gebäude Wagnergasse 2, 4 und 6 bereits stark beschädigt und einsturzgefährdet war, fanden mehrere Gespräche mit den Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege statt. Einvernehmlich wurde hierbei als vertretbare Lösungsoption angesehen, das Vordergebäude Wagnergasse 2 auf der Fl.-Nr. 1136, für das in der Vergangenheit noch keinerlei Abbruchgenehmigung bzw. Zustimmung zum Abbruch durch das Landesamt für Denkmalpflege vorlagen zu erhalten und dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6, die neben der Schädigung durch starke Setzungen auch einem gravierenden Hausschwammbefall unterliegen, der zu massiven statischen Problemen führt, zuzustimmen.

Durch diese Kompromisslösung ist eine, wenn auch immer noch aufwändige, so doch machbar erscheinende Fundamentsanierung des Gebäudes Wagnergasse 2 denkbar, insbesondere da durch das freie Baufeld die entsprechenden Maßnahmen auch technisch möglich erscheinen.

Das Stadtratsplenum hat in seiner Sitzung vom 10.02.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind die Sicherung einer kleinteiligen Neubebauung unter Erhalt des denkmalgeschützten Vordergebäudes Wagnergasse 2 sowie der städtebaulich bedeutsamen Neudefinition der Ecksituation Wagnergasse/Zweibrückenstraße. Diese Lösung möchte jedoch der Planungsbegünstigte nicht mittragen.

Nach mehreren weiteren Ortsterminen, Stellungnahmen und Gesprächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist nunmehr im weiteren Bebauungsplanverfahren anhand des zugrunde gelegten Bebauungsplanentwurfes zu untersuchen, ob der Erhalt des Baudenkmals Wagner-gasse 2 zu einer gleichermaßen städtebaulich und wirtschaftlich verträglichen Lösung für das Gesamtareal führen kann.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO dar. Weiterhin ist die Fläche als Teil eines Ensembles dargestellt, das gemäß § 5 Abs. 4 mit § 9 Abs. 6 BauGB dem Denkmalschutz unterliegt. Die Gebäude Hausnr. 2, 4 und 6 sind weiterhin als Einzeldenkmäler erfasst. Außerdem liegt die Fläche im Sanierungsgebiet Nikola. Südöstlich angrenzend liegt die „kleine Isar“ mit ergänzender Darstellung als „Wasserabflussgebiet“, südwestlich grenzen - getrennt durch die kanalisierte Restpfettrach - Wohnbauflächen an. Nördlich der Wagnergasse schließt ebenfalls kleinteilige, historische Mischnutzung (Handwerkerhäuser) an.

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ wird zunächst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst, falls dies erforderlich werden sollte.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche als Siedlungsfläche dar. Südöstlich angrenzend liegt die „kleine Isar“ mit ergänzender Darstellung als „Wasserabflussgebiet“, südwestlich grenzen - getrennt durch die kanalisierte Restpfettrach - Siedlungsflächen mit Gewässerbegleitgehölz (Biotop Nr. 109) an. Nördlich der Wagnergasse schließen ebenfalls Siedlungsflächen an.

Der vorliegende Bebauungsplan steht den Darstellungen aus dem Landschaftsplan nicht entgegen.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume werden lediglich eine Grundfläche zulassen; die die relevante Grundfläche für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung von 20.000m² unterschreitet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der historischen Innenstadt von Landshut im Stadtteil Nikola und umfasst ca. 1410 m². Es wird nordöstlich vom Bismarckplatz, nördlich von der Wagnergasse und südlich bzw. südöstlich von den beiden Gewässern „kleine Isar“ und „Restpfettrach“ begrenzt. Südwestlich schließt Wohnbebauung mit der Trasse für einen flußbegeleitenden Uferweg an.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die bestehende kleinteilige Bebauung südlich der Wagnergasse befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 390.30 m und 390.70 m ü NN (Gehsteighöhe). Die Höhenlage des unbebauten Grundstücksbereiches bewegt sich bei ca. 390.00 m ü. NN. Die Flurstücke schließen zur Isar hin mit einer Ufermauer ab. Der Niveauunterschied von der Wagnergasse zum Fluss beträgt ca. 4,75 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 unter Berücksichtigung der vom Wasserwirtschaftsamt mitgeteilten Eigentums- und Unterhaltserfordernisse erforderlich.

Die umgebende städtebauliche Struktur besteht aus kleinteiliger, zum Straßenraum hin giebelständiger bzw. seitlich grenzständiger Bebauung durch historische Handwerkerhäuser der Geschossigkeiten E+D, E+1+D und E+2+D.

Die im Umgriff vorhandene Bebauung umfasst zum Bismarckplatz hin, ein bzw. zwei Geschosse mit Flachdach mit gewerblicher Nutzung, in der Wagnergasse E+D und E+1+D mit steilem Satteldach. Die historischen Nutzungen (Bäckerei, Metzgerei, Färberei/Gerberei etc.) wurden bereits aufgegeben, die Gebäude Hausnummern 4 und 6 wurden inzwischen bereits abgebrochen.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

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 Pfettrach eine unzureichende Grünausstattung privater Freiflächen als Mangel ermittelt.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung keine Kenntnisse über evtl. vorhandene Pflanzen- und Tierpopulationen, sowie ihre Schutzbedürftigkeit vor. Aufgrund der aufgelassenen Bau- bzw. Nutzungsstruktur können jedoch Populationen von Fledermäusen etc. nicht ausgeschlossen werden.

Südlich der Pfettracheinmündung in die Isar gibt es im Bereich der Verlängerung der geplanten Fußwegverbindung schützenswerten Baumbestand, und zwar eine Trauerweide in der Südwestecke des Flurstückes 1148/4 sowie zwei Ahornbäume und zwei Eschen im Böschungsbereich der Fl.-Nr. 928/2.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer kleinteiligen Nachfolgebebauung der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 unter Erhalt des Vordergebäudes Wagnergasse 2 und

der Neudefinition der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation zwischen Wagnergasse, Bismarckplatz und Zweibrücken Straße durch eine ensemblegerechte Neubebauung. In diesem Zusammenhang ist auch die Wegeführung entlang der Isar in Verlängerung der Fl.-Nr. 1149/4 zu prüfen und im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

4.2 Gestaltungsbeirat

Im Rahmen seiner Sitzung vom 21.02.2019 wurde dem Gestaltungsbeirat der städtebauliche Entwurf des Investors in zwei Varianten vorgestellt. Die Empfehlung des Gremiums lautete wie folgt:

Die noch fehlende Entscheidung über den allfälligen Erhalt des Denkmals Wagnergasse 2 macht es schwierig eine abschließende Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben zu verfassen. Grundsätzlich wäre ein Erhalt wünschenswert; das Gebäude ist ein wichtiger Zeitzeuge dieser sehr frühen Handwerkerhäuser im Umkreis des Klosters Seligenthal und könnte in einem neu geschaffenen Ensemble prägend und identitätsstiftend sein. Der Erhaltungszustand ist allerdings leider äußerst schlecht, eine Renovierung sehr aufwändig.

Der Erhalt der kleinteiligen Parzellenstruktur an der Wagnergasse wird als richtig angesehen, es wird aber festgehalten, dass in beiden Varianten (Erhalt oder Abbruch Wagnergasse 2) ein kräftiges, durch-aus selbstbewusstes Volumen am Brückenkopf und Bismarckplatz angedacht werden soll. Beide Vorschläge können in dieser Hinsicht nicht überzeugen, Variante 1 ist deutlich zu brustschwach und kann die prominente stadträumliche Situation nicht adäquat besetzen, Variante 2 als Reminiszenz an das historische Gebäude mit dem Tonnendach wirkt in der Ausführung als Mansarddach fremd, der flussseitige Anbau mit der Gemeinschaftsterrasse noch mehr.

Noch weniger überzeugen können die beiden Pavillons am Flussufer; die Etablierung einer zweiten Reihe widerspricht der historischen Situation und verunklart diese. Es wäre denkbar die Gebäude an der Wagnergasse tiefer auszuführen oder mit Anbauten zu versehen, jedenfalls sollte die Ausbildung eines großzügigen, halböffentlichen Grünraumes vorgesehen werden. Dieser könnte sich in Verbindung mit dem kräftigen Eckgebäude zu einem markanten hochattraktiven Ort mit weiter Ausstrahlung entwickeln, flussbegleitende Verbindungswege auf 2 Ebenen würden diese Entwicklung nachhaltig unterstützen und sehr begrüßt.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die gewachsene kleinteilige Struktur der historischen Handwerkerhäuser gibt auf den schmalen, langen Parzellen für die kleinteilige Nachfolgebebauung auf den Parzellen 1 bis 3 gemäß Bebauungsplaneinschrieb einen Grenzanbau nach drei Seiten vor. Die Erdgeschosszone der Fl.-Nrn. 1138, 1137 und 1136 ist aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtraum, der Grenzständigkeit aber auch bzgl. der Belichtungssituation prädestiniert für eine kleinmaßstäbliche gewerbliche Nutzung analog der angrenzenden Nachbarbebauung. In den oberen Geschossen bietet sich dagegen Wohnnutzung an.

Dagegen nehmen die beiden Flurstücke 1134 und 1135 eine Sonderfunktion im Stadtraum ein. Sie definieren zum einen den Abschluss der historischen Zeile der Handwerkerhäuser und formulieren darüber hinaus gestalterisch die Ecksituation Brücke/Platz. Deswegen ist hier eine raumdefinierende Bebauung mit einer stark öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss und eine Mischung aus Büroflächen und Wohnnutzung in den Obergeschossen wünschenswert und anzustreben.

Um den Planungsprozess der hier zu errichtenden ensemblegerechten Bebauung auch im nachgeordneten Genehmigungsverfahren engmaschig begleiten zu können hat sich die Stadt entschieden hier einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und die Art der baulichen Nutzung nicht zu definieren.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen bzgl. Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachausrichtung und Dachneigung sowie in Bezug auf Baulinien und Baugrenzen wurden vor dem Hintergrund der Schaffung kleinteiliger, der Maßstäblichkeit der Bestandsbauten angepassten grenzständiger Nachfolgebebauung getroffen.

Baulinien kamen überall dort zur Anwendung, wo aus städtebaulicher Sicht Grenzbebauung erforderlich ist – und zwar zum Straßenraum der Wagnergasse hin sowie zur Nachbarbebauung.

Ergänzend sind die Bereiche, deren bauliche Lage aus städtebaulichen Gründen flexibler gehalten werden kann bewusst durch Baugrenzen definiert. Im Einzelnen sind dies die Raumkanten der Haupt- und Rückgebäude auf der grundstückszugewandten Seite.

Ergänzend wurden diesen Seiten Flächen für Anbauzonen für Terrassen und Balkone zugeordnet, um hier zeitgemäße Freibereiche in individuell unterschiedlicher Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

Der denkmalgeschützte, noch bestehende Gebäudeteil des Anwesens Wagnergasse Nr. 2 wurde als Einzeldenkmal in den Bebauungsplan übernommen, um seinen Fortbestand auf der Ebene der Bauleitplanung zu sichern. Um weiterhin eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und eine zeitgemäße Nutzung auf dem Grundstück zu ermöglichen ist eine profiglieiche Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes nach Süden in Bezug auf Gebäudehöhen, Dachform und Dachneigung durch ein entsprechendes Baufenster zugelassen.

An der Ecksituation Wagnergasse/Bismarkplatz wird schließlich eine städtebauliche Sonderform aus zwei Vollgeschossen mit Kniestock und Steildach zugelassen um ein Gebäude mit einer räumlichen Präsenz an dieser Stelle zu erzeugen.

Der ruhende Verkehr ist in der festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Nachdem diese aufgrund des begrenzten Platzangebotes voraussichtlich nicht in der Lage sein wird den gesamten Stellplatzbedarf aufzufangen können überzählige Stellplätze gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Landshut abgelöst werden.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde je Parzelle (Nrn. 1 bis 4) fixiert. Hierbei wurde jeweils unterteilt in Hauptgebäude (an der Wagnergasse anliegend) und Rückgebäude (im rückwärtigen Parzellenbereich).

Die Ermittlung der Wohneinheiten in den Hauptgebäuden der Parzellen 1 bis 3 basiert auf Wohnnutzung in den Obergeschossen. In den Erdgeschossen kann hier wahlweise Gewerbe-, Wohnnutzung oder eine Mischung aus beiden Nutzungen stattfinden.

In den Rückgebäuden der Parzellen 1 bis 3 ist ausschließlich Wohnnutzung mit einer Wohneinheit – z. B. als Maisonette-Gartenwohnung – der Ermittlung der Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Die Ermittlung der Wohneinheiten im Gebäude der Parzelle 4 erfolgte auf Basis von Gewerbenutzung im Erdgeschoss und einer Mischung aus Büro- bzw. Gewerbeflächen und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

4.3.3 Abstandsflächen

Aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten grenzständigen Bebauung entlang der Wagnergasse entstehen Abweichungen von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptbaukörper grenzständige Bebauung nach Norden, Osten und Westen fest. In der Folge entstehen gem. Artikel 6(1) BayBO keine Abstandsflächen für diese Bereiche.

Allerdings entstehen Abstandsflächen auf dem jeweiligen Grundstück, und zwar von der Südfassade des Hauptbaukörpers und der Westfassade des nach Süden und Osten grenzständigen Nebenbaukörpers. Jedoch ist wegen der Gebäudestellung von Haupt- und Nebenbaukörper zueinander von einer teilweisen Überlappung der Abstandsflächen auszugehen. Dies kann jedoch hingenommen werden, weil jede der Parzellen einen im Zusammenhang bebauten Bereich aus Haupt- und Nebengebäude darstellt.

Für die jeweiligen Hauptgebäude durch die Ausrichtung nach Südosten zur privaten Gartenfläche hin Belichtung und Belüftung sichergestellt. Die zweigeschossigen Nebengebäude werden nach Südosten und Südwesten zur privaten Gartenfläche hin belichtet und belüftet.

Insgesamt sind die sich ergebenden Abweichungen von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO in Abwägung als annehmbar einzustufen, nachdem Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung an dieser Stelle ist es, die historisch gewachsene kleinteilige Häuserstruktur der Wagnergasse, die aus grenzständigen mittelalterlichen Handwerkerhäusern mit ein- bis zwei Geschossen und Steildach auf langen, schmalen Parzellen besteht durch eine gleichartig gestaltete Nachbebauung langfristig zu erhalten und die bisher rudimentär ausgeformte Ecksituation Wagnergasse/Bismarckplatz neu zu definieren.

Vor diesem Hintergrund wurden für die Parzellen 1138, 1137, 1134 und 1135 steile, zum Straßenraum der Wagnergasse hin giebelständige Steildächer aus Ziegel/Betondachstein ohne Dachüberstand festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung von 50 – 55° sowie die Materialität der Dachhaut orientieren sich am zwischenzeitlich rückgebauten historischen Baubestand der Hausnrn. 4 und 6. Um hier eine zeitgemäße Wohnnutzung mit privaten Freibereichen zu ermöglichen, sind Anbauzonen für Terrassen- bzw. Balkonnutzungen festgesetzt. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der schmalen aber tiefen Parzellen zu ermöglichen, wurde zusätzlich zu den Hauptbaukörpern auf den Parzellen 1 bis 3 jeweils die Errichtung von zweigeschossigen Nebenbaukörpern an der jeweiligen nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hier ist zusätzliche attraktive, zum Garten hin ausgerichtete Wohnnutzung möglich. Lediglich auf der Parzelle 4 wurde hierauf zugunsten einer attraktiven halböffentlichen Ecksituation im Einmündungsbereich der geplanten Fuß- und Radwegverbindung an die Seligenthaler Brücke verzichtet.

Auf den beiden Fl.-Nrn. 1134 und 1135, die aufgrund des lageveränderten Brückenneubaus nach dem zweiten Weltkrieg einen schmäleren Grundstückszuschnitt bekommen haben, soll ein kraftvoller Baukörper entstehen der zum einen die Ecke am Platz definiert und darüber hinaus auf die stadträumliche Situation an der Isar eingeht. Hier ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Kniestock und Satteldach festgesetzt, der den Anfangspunkt der städtebaulichen Reihung der giebelständigen Bebauung der Wagnergasse bildet.

Nachdem an dieser Stelle auch der geplante isarbegleitende Fuß- und Radweg auf den Bismarckplatz trifft ergibt sich hier eine attraktive, nach Süden zum Fluss hin und nach Osten zum Platz hin ausgerichtete Ecke. Die festgesetzte private Verkehrsfläche mit einem zu pflanzenden Baum kann an dieser Stelle z. B. die Freibereichsnutzung einer Gastronomie im Erdgeschoss des Baukörpers gut aufnehmen und der attraktiven stadträumlichen Situation ein zusätzliches lebendiges Gepräge geben.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Für den Bebauungsplanbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Grünfläche:

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit aufgeständerter Führung des Fuß- und Radweges soll der Baumbestand als Teil des Biotopes Nr. 109 nachhaltig gesichert werden.

Private Grünflächen:

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird zum einen die Durchgrünung des Bebauungsplangebietes gesichert und zum anderen eine attraktive Wohnlage mit individuellen, gartenhofartigen Freibereichen je Parzelle erzielt.

Darüber hinaus soll insbesondere die Entstehung von gekiesten/geschotterten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen unterbunden werden.

Baum zu erhalten

Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume (Weide auf der Fl.-Nr. 1148/4, Weide am Fuß der Böschungsmauer Fl.-Nr. 928/2, außerhalb des Geltungsbereiches) sowie der Ahorn- und Eschenaufwuchs im südlichen Geltungsbereich durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

Baum/Strauch zu pflanzen

Durch die Festsetzungen wird insgesamt eine Durchgrünung des Geltungsbereichs gesichert. Die geplante, private Verkehrsfläche an der Nordostecke des Bebauungsplanes wird durch die festgesetzte Baumpflanzung gegliedert und akzentuiert. Zudem dienen - möglichst großkronige - Laubbäume als Schattenspende und Staubfilter für die umliegenden Flächen und sind damit ein aktiver Beitrag zum Kleinklima in dieser stark versiegelten innerstädtischen Situation.

Die privaten Grünflächen werden durch Strauchpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg abgesichert. Diese Maßnahmen zur Durchgrünung und Beschattung verbessern insgesamt die Aufenthaltsqualität. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wucherfolg des Baumes. Durch die vorgegebene Artenliste wird das Lebensraumangebot für viele Tierarten sichergestellt.

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Beläge und Einfriedungen

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Zur Vermeidung von Barrieren für viele Kleintiere sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste (Anlage 1) zulässig. Ansonsten folgen die Regelungen zur Einfriedung den bisherigen Festsetzungen.

Kinderspielplatz

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten, ist entsprechend Art.7 BayBo ein Kinderspielplatz nachzuweisen. Es sind je 25m² Wohnnutzfläche 1,5m² Kinderspielplatzfläche, jedoch mindestens 60m² vorzusehen.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Wagnergasse, bzw. die Karlstraße für den Kfz-Verkehr erschlossen und darüber hinaus sehr gut an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angebunden. Aufgrund der zentralen Lage ist das Planungsgebiet hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Am unmittelbar angrenzenden Bismarckplatz halten fast alle Stadtbuslinien (Linien 3/4/5/6/8/9/12/104/108/109), die beiden benachbarten Bushaltestellen Zweibrückenstraße und Kennedyplatz werden auch von Expresslinien angefahren.

4.6.1.1 Fuß- und Radweg

Die geplante Wegeführung an der kleinen Isar wurde 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 vom Wasserwirtschaftsamt geforderte Mindestabstand von 3 m zwischen Ufermauer und der weiteren Be-

bauung eingehalten sowie den Erforderlichkeiten für den Gewässerunterhalt Rechnung getragen. Durch die aufgeständerte Führung des Fuß- und Radweges wird weiterhin der Baumbestand als Teil des Biotopes Nr. 109 nachhaltig gesichert.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Anliegend an den Planbereich befinden sich in der Wagnergasse bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland bzw. der Deutschen Telekom.

Außerdem liegt in der Wagnergasse ein Mischwasserkanal der Stadtwerke Landshut. Hierzu regt das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 28.03.2017 an, aufgrund der Lage des Bauvorhabens direkt an der Kleinen Isar planerisch zu überlegen, ob eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Isar möglich ist. Dies ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens zwischen dem Planungsbegünstigten und den inhaltlich beteiligten Fachbehörden zu prüfen.

Sämtliche bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

4.6.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehruzufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehruzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m. Der geplante Fuß- und Radweg ist mit einer lichten Breite von 3,0 m festgesetzt. Somit sind die erforderlichen Maße für eine in der Stellungnahme der Fachstelle vom 24.03.2017 angelegte südliche Zugänglichkeit für die Feuerwehr zu den geplanten Gebäuden gemäß DIN 14090 hinreichend berücksichtigt.

4.6.4 Weitere Infrastruktur

Das Gebiet an der Wagnergasse gehört zum Schulsprengel der Grund- und Mittelschule Nikola, die ca. 350 m entfernt liegt; noch näher befindet unmittelbar am Bismarckplatz das Kloster Seligenthal, in dem eine kirchliche Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie zwei weiterführende Schulen angeboten werden. Drei weitere Kindertagesstätten von sowohl kirchlichen als auch privaten Trägern sind in einem Umkreis von max. 750 m zu erreichen.

Sämtliche weiterführenden Schulen (Realschulen/Wirtschaftsschulen/Gymnasien) in Landshut sind max. 3 km entfernt.

Sowohl Grundversorgung (Bäcker/Metzger) als auch Einzelhandel sind in einem Umkreis von 600 m mehrfach vorhanden, die Entfernung zum Rathaus zur Darstellung der Innenstadtlage beträgt knapp 600 m.

4.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet an zwei Stellen (Bohrpunkt B1 und B2) durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten der TBU Geotechnik GmbH vom 14.07.2017 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund und Gebäudegründung

Die oberflächennahen Auffüllungen und die weichen, humos-torfigen Schluffschichten sind gemäß Baugrunduntersuchung wegen ihrer geringen Tragfähigkeit und der großen Setzungsfähigkeit als Gründungsunterlagen nicht geeignet.

Die in beiden Bohrungen in unterschiedlicher Tiefe angetroffenen natürlich abgelagerten Kiese weisen eine dichte Lagerung auf und sind somit als gut tragfähiger Baugrund anzusprechen. In den anstehenden Kiesen kann die künftige Bebauung flache gegründet werden.

Jedoch zeigten sich am Bohrpunkt B 1 in tieferen Schichten auch, humos-torfige, sandige Schluffschichten mit organischen Beimengungen, Pflanzen- und Holzresten. Die tiefer reichenden bindigen, humos-torfigen oder aufgefüllten Böden sind bis zum natürlich anstehenden Kies gegen erhöhten Unterbeton der gegen bis zur dichten Lagerung zu verfestigenden Kies zu ersetzen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Der nächstgelegene Grundwasserpegel der Stadt Landshut ist die Nr. 74/18. Er wird seit 1975 gemessen und liegt an der Inneren Regensburger Straße auf der Fl.-Nr. 981 (Straßenbauamt) auf einer Geländehöhe von 389,76. Der höchste Wasserspiegel von 388,11 ü. NN wurde am 04.06.2013, der niedrigste von 383,58 ü. NN wurde am 03.11.1975 gemessen. Der mittlere Wasserspiegel liegt an dieser Stelle bei 384,84 ü. NN. Darüber hinaus wurde im Rahmen der o. g. Bodenuntersuchungen das Grundwasser mit den Bohrungen B1 (03./04.07.17) – 5,40 m = 384,55 m ü. NN und bei B 2 bei (03./04.07.17) – 5,10 m = 384,60 m ü. NN angetroffen. Der Gutachter empfiehlt, den höchsten Grundwassertand bei 388,70 ü. NN zu fixieren und Dichtungsmaßnahmen bis 389,00 m ü. NN zu führen.

Während die Bodenuntersuchung die vorhandenen Schluffschichten (Aulehme) als nur gering versickerungsfähig einstuft, kann in anstehenden Kiesen versickert werden. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Wie bereits unter 4.6.2 dieser Begründung dargestellt regt das Wasserwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme vom 28.03.2017 an, aufgrund der Lage des Bauvorhabens direkt an der Kleinen Isar planerisch zu überlegen, ob eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Isar möglich ist. Dies ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens zwischen dem Planungsbegünstigten und den inhaltlich beteiligten Fachbehörden – insbesondere auch mit dem Wasserwirtschaftsamt - zu prüfen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Gemäß Information des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz ist das Bebauungsplangebiet weder von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQextrem) 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).

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Mit der Baumaßnahme werden die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche nahezu vollständig bebaut bzw. durch Tiefgarage / Keller unterbaut. Die Baugrube muss entsprechend der Aussage der Baugrunduntersuchung größtenteils gesichert werden. Mit einem geplanten Untergeschoss (Keller/Tiefgarage) liegt die Gründungssohle oberhalb des angetroffenen Grundwasserspiegels. Bei während der Bauzeit auftretenden hohen Grundwasserständen, insbesondere auch für den Austausch der stellenweise tiefer reichenden humos-torfigen Böden, kann eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist die Einleitung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Die oberflächennahen Böden sind laut der o. g. Baugrunduntersuchung aufgefüllt Böden zur Verbesserung der Zufahrbarkeit des Grundstücks könnten mit Schadstoffen belastet sein. Bei Aushubarbeiten wird daher in der Baugrunduntersuchung folgende Vorgehensweise empfohlen:

- a) Zwischenlagerung ausgehobener Auffüllungen in Haufwerken von max. 250 m³ Größe vor Ort.
- b) Beprobung des zwischengelagerten Materials und Untersuchung auf Schadstoffe nach Eckpunktepapier bzw. Deponieverordnung.
- c) Verwertung/Entsorgung des zwischengelagerten Materials gemäß des mit den Haufwerksbeprobungen festgestellten Kontaminationsgrads.
- d) Beprobung der Aushubsohle zum Nachweis der Altlastenfreiheit.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen. Anmoorige Böden können optimal zur Bodenverbesserung in der Landwirtschaft eingesetzt werden. Dies ist aber nur möglich, wenn in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Land-

wirtschaft und Forsten ein entsprechendes Bodenmanagement durchgeführt wird. In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist daher die Möglichkeit einer Verwertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen frühzeitig abzuklären.

Die o. g. Baugrunduntersuchung wurde zwischenzeitlich an den Fachbereich Umweltschutz weitergeleitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise wird inhaltlich auf den Punkt 8 dieser Begründung verwiesen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

7.1.1 Verkehrslärm

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

Im Rahmen der Neuplanung ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich von Verkehrslärm beaufschlagt ist und das Maß der Verkehrslärmemissionen durch die konkrete Situation - Kopfsteinpflaster und Lichtzeichenanlage im Bereich Wagnergasse, freie Schallausbreitung im Bereich Seligenthaler Brücke noch verschärft wird.

Hierauf ist planerisch Rücksicht zu nehmen. Als Planungsgrundlage für eine zielführende Neubebauung, ist im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zum Verkehrslärm zu erstellen.

Soweit möglich sind weiterhin die Grundsätze des aktiven Lärmschutzes durch die Art der Nutzung, die Gebäudeanordnung sowie ggf. auch die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite zu berücksichtigen.

In einem nächsten Schritt wird ein 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 durchführen, so dass 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 Gutachten zum Verkehrslärm erstellt werden.

7.1.2 Immissionen aus Wärmepumpen

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tiefrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind. Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im Mischgebiet (MI): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcha-

rakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

8. Altlasten

Gemäß Information des Fachbereichs Umweltschutz der Stadt Landshut ist das Anwesen Wagnergasse 6 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. Es ist 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. 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.

Die o. g. Baugrunduntersuchung wurde 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.

9. Kampfmittel

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den vorliegenden Geltungsbereich 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. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten.

Die historischen Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten wurden durch die Stadt geprüft. Hieraus ergeben sich keinerlei Rückschlüsse auf vorhandene Fundmunition. Gleichwohl ist der Grundstückseigentümer diesbezüglich nicht von seinen o. g. Verpflichtungen entbunden.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmäler / Ensemble

Auf der Fl.Nr. 1136 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal Nr. (D-2-61-000-532). Bei diesem Einzelbaudenkmal handelt es sich gemäß Denkmalliste um ein ehemaliges Handwerkerhaus, erdgeschossig, Renaissancegiebel mit Giebelzinnen, 16./17. Jh. im Innern wohl im 19. Jh. verändert.“. In dem Gebäude lässt sich bereits seit 1549 das Bäckergerwerbe nachweisen.

Das Planungsgebiet ist außerdem Teil des Ensembles „Altstadt Landshut“ Nr. E-2-61-000-1, das die Stadt Landshut „in den Grenzen der ehem. Stadtbefestigung, dazu die Burg Trausnitz mit Herzogsgarten und Hofgarten, die jenseits der Isar gelegene Vorstadt "Zwischen den Brücken" sowie die „Abtei Seligenthal“ umfasst.

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

Entsprechend der Stellungnahme der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München vom 10.09.2018 müssen im Hinblick auf die Lage, der Flächen im Ensemble Landshut in unmittelbarer Nähe von Kloster Seligenthal 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.

10.2 Bodendenkmäler

im Planungsgebiet sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde der Zisterzienserinnenabtei Seligenthal sowie untertägige Teile der Abteikirche St. Maria und der Afra-Kapelle. als Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0353 verzeichnet welches unter „Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

11. Auswirkungen der Planung

Insgesamt ist im Bereich dieses Bebauungsplanes die Errichtung von 18 Wohneinheiten möglich. Bei einer Belegung von 2,3 Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 42 Personen zu rechnen.

12. Flächenbilanz

| | | | | |
|---|--|--------------------------|---|---------------------------|
| Geltungsbereich | | | | 1410 m² |
| Nettobauland | | | | 1107 m² |
| Öffentliche Flächen: | | | | |
| Fuß- und Radweg | | 249 m ² | | |
| öffentliche Grünfläche | | 141 m ² | | |
| Bestehende Ufermauer | | 20 m ² | | |
| Wasserfläche | | 20 m ² | | |
| | | 430 m² | | 430 m² |
| Private Flächen: | | | | |
| Grundfläche Bebauung | | 768 m ² | | |
| private Grünfläche | | 159 m ² | | |
| private Verkehrsfläche | | 53 m ² | | |
| | | 980 m² | | 980 m² |
| Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen) | | | | |
| GRZ | | 768 m ² | | |
| | | 1410 m ² | = | 0,54 |
| Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen) | | | | |
| GRZ | | 822 m ² | | |
| | | 1410 m ² | = | 0,58 |
| Geschossfläche (Gebäude + Garagen) | | | | |
| GFZ | | 1663 m ² | | |
| | | 1410 m ² | = | 1,18 |

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 24.04.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 24.04.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 24.04.2020

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 3)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn
Prunus padus Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´ Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia Walnuss
Malus domestica Apfel in Sorten
Prunus avium Kirsche in Sorten
Prunus domestica Zwetschge in Sorten
Pyrus communis Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen
Forsythia europea Goldglöckchen
Ligustrum vulgare * Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum * Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten
Sambucus nigra * Schwarzer Holunder
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Pharthenocissus tric.
´Veitchii´ Wilder Wein
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt