



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 uns soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ist entstanden 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.

Historisch ist die Häuserzeile südlich der Wagnergasse und zum Bismarckplatz hin charakterisiert durch kleinteilige Handwerkerhäuser im Umfeld des Klosters Seligenthal. Die Gebäudestruktur der tiefen, schmalen Parzellen besteht jeweils aus einem direkt an die Straße gebauten Vordergebäude mit überwiegend II + SD als Steildach, daran schließt sich überwiegend direkt ein Rückgebäude mit der Geschossigkeit II+D mit etwas flacherer Dachneigung an.

Ausnahmen bilden das Anwesen Wagnergasse 2 mit der Geschossigkeit I+II D als SD und das Anwesen Bismarckplatz 2, das historisch III+D mit Walmdach aufgewiesen hat. Die beiden Anwesen Bismarckplatz 1 und 2 wurden im zweiten Weltkrieg im Zuge der Brückensprengung zerstört und dann lediglich als Provisorium mit I bzw. I+DT wiedererrichtet.

Nachdem zum Beginn der aktuellen Planungen 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 zum Zeitpunkt der Gespräche keine Abbruchgenehmigung bzw. Zustimmung zum Abbruch durch das Landesamt für Denkmalpflege vorlag, zu erhalten und dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6, die neben der Schädigung durch starke Setzungen auch einem gravierenden Hausschwammbefall unterlagen, der zu massiven statischen Problemen führte, zuzustimmen.

Durch diese Kompromisslösung war seinerzeit 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 erschienen.

Das Stadtratsplenum hat in seiner Sitzung vom 10.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes waren die Sicherung einer kleinteiligen Neubebauung unter Erhalt des denkmalgeschützten Vordergebäudes Wagnergasse 2 sowie der städtebaulich bedeutsamen Neudefinition der Ecksituation Wagnergasse/Zweibrückenstraße.

Der städtebauliche Entwurf „südlich Wagnergasse“ der Grundstückseigentümerin wurde dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung vor 21.02.2019 vorgelegt. Im Ergebnis ist zusammengefasst die Empfehlung festzuhalten, dass der Erhalt des Gebäudes Wagnergasse 2 als Zeitzeuge der sehr frühen Handwerkerhäuser im Umkreis des Klosters Seligenthal grundsätzlich wünschenswert und in einem neu geschaffenen Ensemble prägend und identitätsstiftend wäre.

Der Erhalt der kleinteiligen Parzellenstruktur an der Wagnergasse wird als richtig angesehen, jedoch sollte ein kräftiges, durchaus selbstbewusstes Volumen am Brückenkopf und Bismarckplatz angedacht werden. Die Bebauung entlang der Wagnergasse ist entweder tiefer auszuführen oder mit Anbauten (in Richtung der Isar) zu versehen. Weiterhin sollte ein großzügiger, haböffentlicher Grünraum vorgesehen werden, der sich in Verbindung mit dem kräftigen Eckgebäude und flussbegleitenden Verbindungswegen zu einem markanten Ort entwickeln könnte.

Es war nun unter Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege war nunmehr auf der Ebene der Bauleitplanung zu untersuchen, ob der Erhalt des Baudenkmals Wagnergasse 2 zu einer gleichermaßen städtebaulichen und wirtschaftlich verträglichen Lösung für das Gesamtareal führen kann.

Hierfür wurde im Jahr 2021 ein Wirtschaftlichkeitsgutachten durch das Sachverständigenbüro für historische Bausubstanz, Monumentconsult, Isen erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich unter Berücksichtigung der Steuerersparnis durch die Sonderabschreibung §7i/7h Einkommensteuergesetz einen rechnerisch positiven Saldo für den potentiellen Bauherrn ergeben hat. Somit war bereits die denkmalgerechte Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens Wagnergasse 2 für sich betrachtet wirtschaftlich, also für den Eigentümer objektiv zumutbar.

Allerdings stellte der Gutachter und vereidigte Sachverständige für historische Bausubstanz in seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Punkt 4.4 „Risikobeschreibung“ und 6. „Zusammenfassende Beurteilung“ weiterhin klar, dass bei der Analyse der Maßnahmen zur Instandsetzung deutlich geworden sei, dass die Risiken für die Absicherung der Bauzustände, für die Gewährleistung der Sicherheit (der am Bau Beteiligten) und letztendlich für weitere Schäden an der historischen Bausubstanz als sehr hoch einzuschätzen seien.

Dementsprechend wurde der Statikgutachter BBI Ingenieure GmbH, der bereits 2019 einen Bericht zu den vorhandenen Bauwerksschäden mit einem möglichen Instandsetzungskonzept vorgelegt hatte, um eine aktualisierte schriftliche Stellungnahme zu den Risiken einer statischen Sanierung, insbesondere der vorgeschlagenen Baugrundverbesserung gebeten.

In seiner ersten Stellungnahme im Jahr 2021 kam BBI Ingenieure GmbH zum Ergebnis, dass sich ein weiterer Schadensfortschritt im Dachbereich und möglicherweise auch im unteren Bereich der Längswand an der Traufe erkennen lässt. Dadurch haben sich die Risiken verstärkt, da sich das Gebäude weiter einer Lastabtragung im derzeitigen Eigengewichtszustand entzieht und die Tragfunktion zunehmen auf die vorhandene Notabstützung verlagert. Während sich die Absicherung des öffentlichen Bereichs bewerkstelligen lässt, wird jedoch die Arbeits- und Personensicherheit während der Instandsetzung auf der Baustelle selbst schwerer einschätzbar. Ob dieses Risikos von planender und ausführender Seite tragbar ist, ist fraglich und nach einer genauen Vorplanung abschätzbar.

Die zweite Stellungnahme von 2022 erfolgte nach Beobachtung des Gebäudes von außen, nachdem der Gebäudezustand ein Begehen nicht erlaubt hatte. Es zeigen sich trotz der deutlich reduzierten Belastung durch die Notabstützungen weiterhin fortschreitende Setzungen im

mittleren Gebäudebereich, erkennbar an weiteren Verschiebungen v. a. an der westlichen Außenwand.

Bereits im Instandsetzungskonzept und Bericht von 2019 von BBI Ingenieure GmbH wurden herkömmliche Arten der Unterfangung des Gebäudes ausgeschlossen. Empfohlen wurde ein Konzept aus HDI-Injektion unter den Außenwänden und Nachgründung der Innenwände über Mikropfähle, welches eine Stabilisierung des Untergrundes und der Gründung ermöglicht.

Nachdem jedoch aus Sicherheitsgründen nur mit gewissem Abstand zum Gebäude Bodenerkundungen ausgeführt werden konnten, sind exakte Aussagen für den offenbar besonders kritischen Bereich unmittelbar unter dem Gebäude nicht getroffen worden, vielmehr wurden die Bodeneigenschaften unter dem Gebäude extrapoliert.

Der Gutachter schlägt nun in seiner Stellungnahme aus dem Jahr 2022 vor, im Vorfeld weiterer Maßnahmen Spezialtiefbaufirmen Vorort bzgl. weiterer Bodenerkundungen, sowie zur Durchführbarkeit von Nachgründungsmaßnahmen zu konsultieren. Hierbei ist auch zu bewerten, inwiefern HDI-Verfahren bei denen im Herstellprozess punktuell eine Aufweichung des Bodens unter hohem Druck stattfindet, einen Einfluss auf den labilen Gebäudebestand sowie auf Kanalleitungen im Straßenraum haben. Eine weitergehende Beurteilung kann das Büro nur in Zusammenarbeit mit einem Bodengutachter und einer erfahrenen Spezialtiefbaufirma vornehmen. Eine Begehung und Kontrolle im Gebäudeinneren ist nur nach weiteren Sicherungsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des zwischenzeitlichen weiteren Schadensfortschrittes hält der Gutachter in Abwägung aller o. g. Aspekte zur technischen Umsetzbarkeit einer Sanierung die dabei einzugehenden Risiken (technisch und wirtschaftlich) für Ausführende, das Gebäude, die umgebende Bebauung und den Straßenraum für kaum kalkulier- und verantwortbar.

Parallel dazu wurde 2023 das o. g. Wirtschaftlichkeitsgutachten von Monumentconsult an die aktuellen Entwicklungen auf dem Bau- und Immobilienmarkt angepasst. Der Gutachter kommt in seiner aktuellen Überarbeitung zum Ergebnis, dass sich die Basiskosten um + 38,71% erhöht haben. Weitere Kosten für ergänzende Sicherungsmaßnahmen kommen hinzu. Die Gesamtkosten für Finanzierung und Bewirtschaftung haben sich um + 18,5% erhöht. Demgegenüber haben sich die Gesamteinnahmen um + 11,0 % erhöht.

So ergibt sich zunächst ein negativer Saldo der Wirtschaftlichkeit. Ergänzend wurden die Auswirkungen von staatlichen Zuschüssen in Varianten untersucht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unabhängig vom persönlichen Steuersatz des potenziellen Bauherrn mit keiner der Zuschussvarianten ein positiver Saldo der Wirtschaftlichkeit erreicht wird.

In Würdigung der Aussagen der beiden o. g. Gutachter Monumentconsult und BBI Ingenieure GmbH stellt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nunmehr das Gebäude Wagnergasse 2 nicht mehr als zu erhaltendes Baudenkmal dar. Vielmehr wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für diesen Bereich ein Baufenster für eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die historischen städtebaulichen Strukturen und entsprechend der Festsetzungen für die umgebenden historischen Parzellen eingearbeitet und als Basis für eine Entscheidungsfindung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

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 Hausnrn. 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 bestehen.

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. 1131 m². Es wird nordöstlich vom Bismarckplatz, nordwestlich von der Wagnergasse und südlich bzw. südöstlich von den beiden Gewässern „kleine Isar“ und „Restpfettrach“ begrenzt.

3.2 Geländeverhältnisse, Bestandsbebauung und Ufermauer

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 älteren Ufermauer ab.

Die im Umgriff vorhandene Bebauung umfasst zum Bismarckplatz hin ein bzw. zwei Geschosse mit Flachdach mit gewerblicher Nutzung. Zur Wagnergasse hin umfasst das letzte noch vorhandene Bestandsanwesen, Wagnergasse Nr. 2, ein Geschoss mit steilem Satteldach. Die historischen Nutzungen (Bäckerei, Metzgerei, Färberei/Gerberei etc.) dieser Häuserzeile wurden bereits aufgegeben, die Gebäude Hausnummern 4 und 6 – zweigeschossig mit steilem Satteldach - wurden bereits aus der Denkmalliste gestrichen und abgebrochen.

Die umgebende städtebauliche Struktur besteht ebenfalls aus kleinteiligen historischen Handwerkerhäusern, zum Straßenraum hin in überwiegend in giebelständiger Bauweise mit seitlichem Grenzanbau als eingeschossige, zwei- und dreigeschossige Baukörper mit steilem Dach.

Die Ufermauer erstreckt sich von der Restpfettracheinmündung in die Kleine Isar bis zum linksseitigen Widerlager der Seligenthaler Brücke. Sie besteht aus Granitquadern und befindet sich im Unterhalt des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut. Die auf die Granitquader aufgesetzten Privatufermauern sind lt. Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes von den Betreffenden zu unterhalten. Darüber hinaus gibt es Vereinbarungen zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut mit den Eigentümern. Darin ist enthalten, dass von der Ufermauer mindestens 3 m Abstand zur weiteren Bebauung eizuhalten sind. Grund dafür ist die nicht darauf ausgelegte Tragfähigkeit der Ufermauer. In der Folge sind die Untersuchungen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Weiterhin ist zu erwarten, dass die Ufermauer im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung vollständig erneuert werden muss.

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 Neubebauung der Gebäude 2, 4 und 6 sowie Bismarckplatz 1 und 2 eine detaillierte Untersuchung zum Baugrund, der Gründungssituation der Gebäude sowie der Ufermauer unter Berücksichtigung der vom Wasserwirtschaftsamt mitgeteilten Eigentums- und Unterhaltserfordernisse erforderlich.

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.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

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 war auch die Wegeführung entlang der Isar in Verlängerung der Fl.-Nr. 1149/4 zu prüfen.

Im Einzelnen umfasst das Planungskonzept fünf historische Parzellen, sie werden im vorliegenden Bebauungsplan als Parzellen 1 bis 4 bezeichnet, die beiden sehr kleinen (Teil-)Parzellen an der Ecke zum Bismarckplatz bilden miteinander die Parzelle 4.

Auf den Parzellen 1 bis 3 setzt der vorliegende Bebauungsplanentwurf zur Wagnergasse hin grenzständige zweigeschossige Hauptbaukörper mit steiler Dachneigung fest. Um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen, schließt sich jeweils südseitig eine Anbauzone für Außenwohnbereiche im Sinne von Balkonen und Terrassen an. Entlang der jeweiligen südöstlichen Grundstücksgrenze situieren sich zweigeschossige Nebenbaukörper mit Flachdächern und eigenen Anbauzonen für Terrassen/Balkone.

Die Parzelle 4 nimmt eine Sonderfunktion im Stadtraum ein. Sie definiert zum einen den Abschluss der historischen Zeile der Handwerkerhäuser an der Wagnergasse und formulieren

darüber hinaus gestalterisch die weithin sichtbare Ecksituation nach Nordwesten zum Bismarckplatz, in die nordöstliche Richtung zur Innen Regensburger Straße und schließlich über die Seligenthaler Brücke hinweg auch nach Südosten Richtung Zweibrückenstraße. Aus diesem Grund ist hier eine grenzständig raumdefinierende Bebauung mit drei Geschossen und Satteldach festgesetzt, an die sich südseitig eine untergeordnete zweigeschossige Bebauung mit Flachdach und Dachterrasse – wieder mit einer südseitig vorgelagerten Anbauzone für eine Terrassen-/ bzw. Balkonnutzung - anschließt.

Die festgesetzte Bebauung nimmt insbesondere die Fluchtlinie der Bestandsgebäude Wagnergasse 1 und Bismarckplatz 3 auf und schließt so den städtebaulichen Raum Bismarckplatz nach Südosten hin ab.

Der ruhende Verkehr der Parzellen 1 bis 4 ist in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt ist zeichnerisch in der Parzelle 1 festgesetzt.

In seiner aktuellen Überarbeitung stellt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nunmehr das Gebäude Wagnergasse 2 entgegen der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes nicht mehr als zu erhaltendes Baudenkmal dar.

Vielmehr wurde in Würdigung der o. g. Aussagen der Gutachter Monumentconsult und BBI Ingenieure GmbH für diesen Bereich in Anlehnung an die historischen städtebaulichen Strukturen ein Baufenster für eine kleinteilige Bebauung entsprechend der Festsetzungen für die umgebenden historischen Parzellen eingearbeitet.

Aufgrund der außerordentlich komplexen, sich aufgeständert um den Baumbestand schlängelnden Wegführung südlich des Einmündungsbereiches der Restpfettrach in die Isar bzw. alternativ auf Flussniveau mit den entsprechenden abfallenden bzw. ansteigenden Anschlussstücken wurde auch Abstand von der geplanten Wegeführung entlang der Isar genommen. Diese ist zugunsten einer Vergrößerung der privaten Freibereiche entfallen.

4.2 Planerische Randbedingungen aus der Denkmalpflege

Losgelöst von den späteren Inhalten der fortlaufenden Einbindung des Landesamtes für Denkmalpflege formulierte die Fachstelle bereits 2018 die zum damaligen Zeitpunkt die Randbedingungen für die Neubebauung auf den inzwischen freien Grundstücksflächen wie folgt:

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.

Diese Vorgaben haben weiterhin Gültigkeit und wurden daher bei der vorliegenden Umplanung auch auf die Parzelle 3 (Wagnergasse 2) angewendet.

4.3 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, durchaus 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.

4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst engmaschig abgegrenzt die zu überplanenden privaten Flächen sowie die bestehende Ufermauer, die außerhalb der privaten Flächen auf dem Grund des Freistaates Bayern liegt.

Nachdem für die Neuordnung der Bebauung und Ihre Erschließung kein Eingriff in die umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich ist, wurden diese nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes einbezogen.

4.5 Festsetzungen zur Bebauung

4.5.1 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 Grundstücken für die kleinteilige Nachfolgebebauung auf den Parzellen 1 bis 4 gemäß Bebauungsplaneinschrieb einen Grenzanbau nach zwei bzw. drei Seiten vor.

Die Erdgeschosszonen der Fl.-Nrn. 1138, 1137 und 1136 sind aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtraum, der Grenzständigkeit zum Straßenraum, aber auch bzgl. der Belichtungssituation prädestiniert für eine kleinmaßstäbliche gewerbliche Nutzung analog der angrenzenden Nachbarbebauung. In den oberen Geschossen und in den rückwärtigen Nebengebäuden 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 weithin sichtbare Ecksituation Bismarckplatz/Seligenthaler Brücke.

Deswegen ist hier eine raumdefinierende, öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss, z. B. durch Gastronomie o. ä. und eine Mischung aus Büroflächen und Wohnnutzung in den Obergeschossen wünschenswert und anzustreben.

Um den Planungsprozess der hier zu errichtenden ensembledgerechten 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 rechtsverbindlich zu fixieren.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemein ist festzuhalten, dass die Festsetzungen bzgl. Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, sowie in Bezug auf Baulinien und Baugrenzen und der Anzahl der Wohneinheiten explizit zur Schaffung kleinteiliger, der Maßstäblichkeit der Bestandsbauten angepassten grenzständiger Nachfolgebebauung getroffen wurden.

Zugrunde gelegt wurden dabei die o. g. Forderungen der Denkmalpflege, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführte intensive Analyse der hier historisch vorgefundenen Baustrukturen.

Die Festsetzungen nehmen im Wesentlichen die historischen Parzellenteilungen und die historischen Baustrukturen auf. Lediglich in der Höhenentwicklung und in Bezug auf die Gebäudetiefe wurden bewusst leichte Abweichungen zur historischen Bebauung festgesetzt, um zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Baulinien kamen überall dort zur Anwendung, wo zur Erreichung dieser städtebaulichen Zielsetzung Grenzanbau erforderlich ist – und zwar zum Straßenraum der Wagnergasse hin sowie zur jeweiligen 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.

Im Einzelnen ergibt sich die festgesetzte Grundfläche der Hauptbaukörper aus der Fläche die die jeweiligen Baulinien und Baugrenzen vorgeben. Auf der Basis des historischen Parzellenzuschnittes wurden bei der Ausarbeitung der Bauleitplanung schematische Grundrisse entwickelt, die durch ihre Gebäudetiefe durchgesteckte Grundrisse – also Grundrisse mit Nordwest- und Südostausgerichteten Räumen in einer Wohneinheit - ermöglichen und damit zeitgemäßen hochwertigen Wohnraum schaffen.

Dagegen wies die historische Bebauung der Parzellen durch den direkten Zusammenbau der (historisch älteren) Vordergebäude und der (historisch jüngeren) Rückgebäude lange Gesamtbaukörper mit reinen Nordwest- bzw. Südostwohnungen auf. Dies entspricht nichtmehr den heutigen Wohnbedürfnissen.

Die Grundfläche der Rückgebäude wurde ebenfalls über Systemgrundrisse entwickelt, die dem heutigen Raumbedarf gerecht werden und im Vergleich zu den historischen Rückbaukörpern Belichtung und Besonnung der Parzelle ermöglichen.

Im Rahmen der Analyse der historischen Baukörper zeichneten sich darüber hinaus relativ niedrige Traufhöhen und damit einhergehend relativ niedrige lichte Raumhöhen ab. Die nunmehr etwas höher festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit für die heutige Zeit normalen Raumhöhen.

Die Anzahl der Geschosse wurde im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Vielmehr ergibt sich die Geschossigkeit durch die festgesetzten Gebäudehöhen. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich ebenfalls aus der Fläche die die Baulinien und Baugrenzen vorgeben in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe.

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 gewerbliche, 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.

Aufgrund der beengten innerstädtischen Situation ist der ruhende Verkehr in der festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Nachdem diese aufgrund des begrenzten Platzangebotes möglicherweise nicht in der Lage sein wird den gesamten Stellplatzbedarf aufzufangen, können – soweit erforderlich - überzählige Stellplätze gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Landshut in der aktuell gültigen Fassung abgelöst werden.

Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO):

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO dar, gemäß § 17 BauNVO bestehen hieraus folgende Orientierungswerte für Obergrenzen - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

Wie der Flächenbilanz zum Bebauungsplan (Punkt 11 der Begründung) zu entnehmen ist, überschreitet sowohl die Grundflächenzahl mit 0,68 als auch die Geschossflächenzahl mit 1,2 diese Orientierungswerte.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO beträgt für das MI (Mischgebiet) 0,6. Die insgesamt vorgesehenen Grundfläche aller Gebäude

GRZ 1 von 738 m² / 0,69 überschreitet diesen Orientierungswert. Jedoch ist dies vor dem Hintergrund der vor Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 bereits gewachsen vorhandenen baulichen Dichte der überwiegend denkmalgeschützten Vorgängerbebauung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs von 0,74 sowie der ähnlich dichten, historisch gewachsenen baulichen Umgebung in der Wagnergasse sowie am Bismarckplatz die Teil des großflächigen denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Altstadt Landshut“ sind, als akzeptabel anzusehen. Die GRZ 2 von 1089 / 1,00 überschreitet diesen Wert ebenfalls, jedoch kann gemäß § 19 (4) 2. BauNVO von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, nachdem dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. So könnte der ruhende Verkehr der geplanten Bebauung nicht auf dem Grundstück untergebracht werden. In Anwendung der in diesem Bereich möglichen Stellplatzabläse gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ginge dies zulasten der öffentlichen Verkehrsflächen, die in der Wagnergasse, am Bismarckplatz und in der näheren innerstädtischen Umgebung bereits bisher deutlich ausgelastet und deswegen nicht in der Lage sind, weiteren Parkdruck aufzunehmen.

Aus dem Konzept ergibt sich eine maximal mögliche Gesamt-Geschossfläche von 2063 m². Dies entspricht damit einer maximalen GFZ von 1,9 für das Gesamtgebiet und führt daher zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 1,2 der Geschossfläche nach § 17 BauNVO. Jedoch ist dies vor dem Hintergrund der vor Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 sowie Bismarckplatz 1 und 2 bereits gewachsen vorhandenen baulichen Dichte der überwiegend denkmalgeschützten Vorgängerbebauung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs von 1,9 sowie der ähnlich dichten, historisch gewachsenen baulichen Umgebung in der Wagnergasse sowie am Bismarckplatz die Teil des großflächigen denkmalgeschützten Ensemblebereiches „Altstadt Landshut“ sind, als akzeptabel anzusehen.

4.5.3 Bauweise

Beim vorliegenden Bebauungsplan wurde keine explizite Festsetzung der Bauweise getroffen. Die Festsetzungen zu den Baukörpern beinhalten bereits kleinteilige grenzständige, der Maßstäblichkeit der Bestandsbauten angepasste Nachfolgebebauung.

Zugrunde gelegt wurden dabei die o. g. Forderungen der Denkmalpflege, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sowie die im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführte intensive Analyse der hier historisch vorgefundenen Baustrukturen. Die Festsetzung nimmt die Bauweise der historischen Baustrukturen auf.

4.5.4 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.

4.6 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Festsetzungen bzgl. Dachform und -neigung, Dachausrichtung und -belichtung, Farbgebung und Dachbegrünung, Dachterrassennutzung/-gestaltung etc. vor dem Hintergrund der Schaffung kleinteiliger, der Maßstäblichkeit der Bestandsbauten angepassten grenzständiger Nachfolgebebauung getroffen wurden.

Städtebauliche Zielsetzung ist, 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.

Unter Berücksichtigung der o. g. Forderungen der Denkmalpflege, die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sowie der im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführten intensiven Analyse der hier historisch vorgefundenen Baustrukturen für die Parzellen 1138, 1137, 1134 und 1135 wurden steile, zum Straßenraum Wagnergasse hin giebelständige Satteldächer als Steildächer aus naturrotem Ziegel/Betondachstein ohne Dachüberstand festgesetzt.

Die durch Höhenkoten festgesetzte Höhenentwicklung der Dächer sowie textlichen Festsetzungen zur Materialität der Dachhaut, zum Dachüberstand, zur Dachbelichtung und zu sonstigen Dachelementen orientieren sich am zwischenzeitlich rückgebauten historischen Baubestand der Hausnummern Wagnergasse 4 und 6.

Die Festsetzung zur Dachbelichtung und zu sonstigen Dachelementen wurden vor dem Hintergrund der Schaffung einer ruhigen, sich in die historische Dachlandschaft gut einfügenden Dachlandschaft ohne Gestaltungselemente, die durch intensive Eigenwirkung eine große Fernwirkung erzielen, getroffen.

Die Rückgebäude wurden als niedrigere Baukörper mit einem begrünten Flachdach festgesetzt, um zum einen konstruktiv und gestalterisch den untergeordneten Charakter zu unterstreichen und gleichzeitig ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen.

Die textliche Festsetzung zur Belichtung innenliegender Gebäudeteile ermöglicht die Belichtung innenliegender Gebäudebereiche, an Stellen, an denen sie von außen über Befensterung nicht möglich ist.

Um eine zeitgemäße Wohnnutzung mit privaten Freibereichen zu ermöglichen, sind für die Hauptbaukörper als auch für die Rückgebäude Anbauzonen für Terrassen- bzw. Balkonnutzungen festgesetzt.

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 weithin sichtbare Ecksituation Bismarckplatz/Seligenthaler Brücke.

Deswegen waren an dieser Stelle keine privaten Grünflächen im Sinne von Privatgärten auf der Parzelle festzusetzen, sondern privaten Freiflächen möglicher Wohnbebauung im Bereich der Anbauzone bzw. als Dachterrasse auf dem Rückgebäude zu fixieren.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Darüber hinaus sichern sie an dieser Stelle als gestalterische Fortsetzung und Abrundung der bestehenden uferbegleitenden Durchgrünung in Form von Großbäumen und Heckenstrukturen. Für den Bebauungsplanbereich werden deswegen nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Private Grünflächen und Beläge:

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird eine attraktive Wohnlage mit individuellen, gartenhofartigen Freibereichen je Parzelle erzielt. Darüber hinaus soll durch die unter „Festsetzungen zur Grünordnung in 1. und 2. festgesetzten Maßnahmen zur Verringerung der oberirdischen Flächenversiegelung“ dieser ohnehin bereits stark über- und unterbauten Parzellen und zum Schutz des Grundwassers insbesondere die Entstehung von gekiesten/geschotterten Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen unterbunden werden.

Baum/Strauch zu pflanzen

Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird insgesamt eine Durchgrünung des Geltungsbe-
reichs gesichert. Die beiden festgesetzten Laubbäume mindestens 3. Ordnung können sich
noch gut in den festgesetzten kleinräumlichen Baustrukturen entwickeln. Sie dienen als Schat-
tenspender und Staubfilter für die umliegenden Flächen und sind damit ein aktiver Beitrag zum
Kleinklima in dieser stark versiegelten innerstädtischen Situation.

Die Festsetzung zur Überdeckung der Tiefgarage mit einer Vegetationstragschicht von min-
destens 50 cm ist Grundlage für die festgesetzte Durchgrünung des Bebauungsplangebietes.
Im Bereich der festgesetzten Bäume ist sie gemäß der Freiflächen- und Gestaltungssatzung
zu überhöhen.

Die privaten Grünflächen werden durch Strauchpflanzungen entlang der südöstlichen Grund-
stücksgrenze zu den öffentlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Isarseite abgeschirmt.
Diese Maßnahmen zur Durchgrünung und Beschattung verbessern insgesamt die Aufenthalts-
qualität. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wuchserfolg des Bau-
mes. Durch die vorgegebene Artenliste (Anlage 1 der Freiflächen- und Gestaltungssatzung)
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 auf-
grund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der
Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entspre-
chende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestal-
tung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter
Grundstücke incl. Kinderspielplätzen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gül-
tigen Fassung.

4.8 Erschließung

4.8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Wagnergasse, die Karlstraße und den Bismarckplatz 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 öffent-
liche Verkehrsnetz angeschlossen. Am unmittelbar angrenzenden Bismarckplatz halten fast
alle Stadtbuslinien (Linien 3/4/5/6/8/9/12/104/108/109), die beiden benachbarten Bushaltestel-
len Zweibrückenstraße und Kennedyplatz werden auch von Expresslinien angefahren.

4.8.2 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 Versorgungsleitun-
gen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland bzw. der Deut-
schen 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 gedros-
selte Ableitung des Niederschlagswassers in die Kleine Isar möglich ist. Dies ist im Zuge des
weiteren Aufstellungsverfahrens zwischen dem Planungsbegünstigten und den inhaltlich be-
teiligten Fachbehörden zu prüfen.

Sämtliche bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schüt-
zen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verrin-
gert werden.

4.8.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasser-
versorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m.

4.8.4 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.

4.8.5 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

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten 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.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt 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

6.2.1 Hochwasser, Grundwasser

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.

Weitere Messdaten zu den Grundwassermessstellen des Tiefbauamtes können dort erfragt werden.

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 Grundwasserstand bei 388,70 ü. NN zu fixieren und Dichtungsmaßnahmen bis 389,00 m ü. NN zu führen.

Die Grundwassermessstellen der Wasserwirtschaftsverwaltung und deren Stammdaten und Messdaten sind einsehbar im Internetdienst Gewässerkundlicher Dienst Bayern, unter Grundwasserstände, Isar. Hier ist Hineinzoomen in das Stadtgebiet Landshut möglich (www.gkd.bayern.de).

An der in der Nähe Liegenden Grundwassermessstelle „Straßenbauamt L 7“ findet man unter „Statistik“ – „Haupttabelle Grundwasser“ am 04.06.2013 den höchsten gemessenen Grundwasserstand von 388,21 m ü. NN. (<https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/isar/strassenbauamt-l-7-15588>).

An der Grundwassermessstelle „WWA Landshut 1A“ (im Innenhofbereich des WWA LA) findet man am 04.6.2013 den höchsten gemessenen Grundwasserstand von 388,24 m ü. NN.

Beide Werte zeigen, dass der gemessene Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle des Tiefbauamtes an der Inneren Regensburger Straße plausibel erscheint. Es handelt sich bei allen drei Grundwassermessstellen um die bisher höchsten gemessenen Grundwasserstände, während des 100jährigen Hochwasserereignisses an der Isar in Landshut Anfang Juni 2013.

Für die weitere Planung des Bauvorhabens ist vom Planer zu entscheiden, welche Grundwasserstände (mittlerer Grundwasserstand, höchster gemessener Grundwasserstand) herangezogen werden müssen und welche Konsequenzen sich daraus z.B. auch für die Bauausführung (wasserdichte Ausführung, wasserdicht ausgeführte Anschlüsse/Durchbohrungen z.B. bei Tiefgaragen, Höherlegen der Elektrik usw.) ergeben.

6.2.2 Versickerung

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 4.8.2 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, Landwirtschaft 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 befanden 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. 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 Richtcharakteristik, 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-, Resonator Schalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

7.1.3 Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung/Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel

8.1 Abfallrecht, Altlasten

Gemäß Information des Fachbereichs Umweltschutz der Stadt Landshut ist das Anwesen Wagnergasse 6 im ABuDIS (Altlastenkataster) auf Grund der historischen Häuserchronik als Altlastenverdachtsfläche 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.

8.2 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.

9 Denkmalschutz

9.1 Baudenkmäler und Ensemble

Das Planungsgebiet liegt im Ensemble „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. Darüber hinaus sind in diesem Bereich die folgenden Baudenkmäler (Einzeldenkmäler) vorhanden -

im Planungsgebiet:

D-2-61-000-532, Handwerkerhaus, Wagnergasse 2

Bei diesem Einzelbaudenkmal handelte 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.

in der näheren Umgebung:

D-2-61-000-535, Karlwirt, Wagnergasse 9

D-2-61-000-536, Wagnergasse 13

D-2-61-000-441, Pflertrachgasse 7

D-2-61-000-444, Gasthof Münsterer, Innere Regensburger Straße 1

D-2-61-000-152, Zisterzienserabtei Seligenthal

D-2-62-000-547, Zweibrückenstraße 685

D-2-61-000-338, St. Sebastian

Die Denkmäler wurde zu Beginn der Bauleitplanung inkl. Verweis auf Art. 4 mit 6 DSchG entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den förmlichen Umgriff des Bebauungsplans bzw. in den auf dem Plan dargestellte Umgebung nachrichtlich übernommen.

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

Zur Neubebauung ist im Ergebnis festzuhalten, dass entsprechend der Stellungnahme der Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, München vom 10.09.2018 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 müssen. 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. Zur Zumutbarkeit der Sanierung des Anwesens Wagnergasse 2 ist im Ergebnis festzuhalten, dass von der Stadt Landshut beauftragter unabhängiger Prüfer auf der Basis des Bebauungsplanentwurfes vom 24.04.2020, 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.

2021 wurde ein Wirtschaftlichkeitsgutachten durch das Sachverständigenbüro für historische Bausubstanz, Monumentconsult, Isen erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich unter Berücksichtigung der Steuerersparnis durch die Sonderabschreibung §7i/7h Einkommensteuergesetz einen rechnerisch positiven Saldo für den potentiellen Bauherrn ergeben hat. Somit war bereits die denkmalgerechte Instandsetzung des denkmalgeschützten Anwesens Wagnergasse 2 für sich betrachtet wirtschaftlich, also für den Eigentümer objektiv zumutbar. Allerdings stellte der Gutachter und vereidigte Sachverständige für historische Bausubstanz in seiner Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Punkt 4.4 „Risikobeschreibung“ und 6. „Zusammenfassende Beurteilung“ weiterhin klar, dass bei der Analyse der Maßnahmen zur Instandsetzung deutlich geworden sei, dass die Risiken für die Absicherung der Bauzustände, für die Gewährleistung der Sicherheit (der am Bau Beteiligten) und letztendlich für weitere Schäden an der historischen Bausubstanz als sehr hoch einzuschätzen seien.

Auf dieser Basis fasste der Bausenat in seiner Sitzung vom 02.07.2021 den Beschluss, dass vor einer Abwägungsentscheidung durch das Gremium der Statikgutachter BBI Ingenieure GmbH der bereits 2019 einen Bericht zu den vorhandenen Bauwerksschäden mit einem möglichen Instandsetzungskonzept vorgelegt hatte, um eine aktualisierte schriftliche Stellungnahme zu den Risiken einer statischen Sanierung, insbesondere der vorgeschlagenen Baugrundverbesserung gebeten wird. Seither war das Baureferat im Austausch mit BBI Ingenieure GmbH, welches zwischenzeitlich zwei Stellungnahmen abgegeben hat:

In seiner ersten Stellungnahme 2021 kam BBI Ingenieure GmbH zum Ergebnis, dass sich ein weiterer Schadensfortschritt im Dachbereich und möglicherweise auch im unteren Bereich der Längswand an der Traufe erkennen lässt. Dadurch haben sich die Risiken verstärkt, da sich das Gebäude weiter einer Lastabtragung im derzeitigen Eigengewichtszustand entzieht und die Tragfunktion zunehmend auf die vorhandene Notabstützung verlagert. Während sich die Absicherung des öffentlichen Bereichs bewerkstelligen lässt, wird jedoch die Arbeits- und Personensicherheit während der Instandsetzung auf der Baustelle selbst schwerer einschätzbar. Ob dieses Risikos von planender und ausführender Seite tragbar ist, ist fraglich und nach einer genauen Vorplanung abschätzbar.

Die zweite Stellungnahme 2022 von BBI Ingenieure GmbH erfolgte nach Beobachtung des Gebäudes von außen, nachdem der Gebäudezustand ein Begehen nicht erlaubt. Es zeigen sich trotz der deutlich reduzierten Belastung durch die Notabstützungen weiterhin fortschreitende Setzungen im mittleren Gebäudebereich, erkennbar an weiteren Verschiebungen v. a. an der westlichen Außenwand.

Bereits im Instandsetzungskonzept und Bericht von 2019 von BBI Ingenieure GmbH wurden herkömmliche Arten der Unterfangung des Gebäudes ausgeschlossen. Empfohlen wurde ein Konzept aus HDI-Injektion unter den Außenwänden und Nachgründung der Innenwände über Mikropfähle, welches eine Stabilisierung des Untergrundes und der Gründung ermöglicht. Nachdem jedoch aus Sicherheitsgründen nur mit gewissem Abstand zum Gebäude Bodenerkundungen ausgeführt werden konnten, sind exakte Aussagen für den offenbar besonders kritischen Bereich unmittelbar unter dem Gebäude nicht getroffen worden, vielmehr wurden die Bodeneigenschaften unter dem Gebäude extrapoliert.

Der Gutachter schlägt nun in der Stellungnahme von 2022 vor, im Vorfeld weiterer Maßnahmen Spezialtiefbauunternehmen Vorort bzgl. weiterer Bodenerkundungen, sowie zur Durchführbarkeit von Nachgründungsmaßnahmen zu konsultieren. Hierbei ist auch zu bewerten, inwiefern

HDI-Verfahren bei denen im Herstellprozess punktuell eine Aufweichung des Bodens unter hohem Druck stattfindet, einen Einfluss auf den labilen Gebäudebestand sowie auf Kanalleitungen im Straßenraum haben. Eine weitergehende Beurteilung kann das Büro nur in Zusammenarbeit mit einem Bodengutachter und einer erfahrenen Spezialtiefbaufirma vornehmen. Eine Begehung und Kontrolle im Gebäudeinneren ist nur nach weiteren Sicherungsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des zwischenzeitlichen weiteren Schadensfortschrittes hält der Gutachter in Abwägung aller o. g. Aspekte zur technischen Umsetzbarkeit einer Sanierung die dabei einzugehenden Risiken (technisch und wirtschaftlich) für Ausführende, das Gebäude, die umgebende Bebauung und den Straßenraum für kaum kalkulier- und verantwortbar.

Parallel dazu wurde 2023 das o. g. Wirtschaftlichkeitsgutachten von Monumentconsult an die aktuellen Entwicklungen auf dem Bau- und Immobilienmarkt angepasst. Der Gutachter kommt in seiner aktuellen Überarbeitung zum Ergebnis, dass sich die Basiskosten um + 38.71% erhöht haben. Weitere Kosten für ergänzende Sicherungsmaßnahmen kommen hinzu. Die Gesamtkosten für Finanzierung und Bewirtschaftung haben sich um + 18,5% erhöht. Demgegenüber haben sich die Gesamteinnahmen um + 11.0 % erhöht.

So ergibt sich zunächst ein negativer Saldo der Wirtschaftlichkeit. Ergänzend wurden die Auswirkungen von staatlichen Zuschüssen in Varianten untersucht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass unabhängig vom persönlichen Steuersatz des potenziellen Bauherrn mit keiner der Zuschussvarianten ein positiver Saldo der Wirtschaftlichkeit erreicht wird.

In Würdigung der Aussagen der beiden o. g. Gutachter Monumentconsult und BBI Ingenieure GmbH stellt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nunmehr das Gebäude Wagnergasse 2 nicht mehr als zu erhaltendes Baudenkmal dar. Vielmehr wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für diesen Bereich ein Baufenster für eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die historischen städtebaulichen Strukturen und entsprechend der Festsetzungen für die umgebenden historischen Parzellen eingearbeitet und als Basis für eine Entscheidungsfindung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

9.2 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet ist Teil des Bodendenkmals D-2-7438-0030 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt Landshut. Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Weiterhin sind in der Nähe des Planungsgebietes 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.

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 eigenständiges 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.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Folgewirkungen der Planung

Insgesamt ist im Bereich dieses Bebauungsplanes die Errichtung von 20 Wohneinheiten möglich. Bei einer Belegung von 2,3 Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 46 Personen zu rechnen.

Zusätzlich können konzeptabhängig gewerbliche Flächen in der Größenordnung von 761 m² entstehen.

Nachdem hier lediglich Ersatzbebauung für die kleinteiligen historischen Strukturen sowie moderate Nachverdichtung in den rückwärtigen Parzellenbereichen stattfindet, ist keine signifikante Erhöhung der Verkehrszahlen zu erwarten.

Durch den Zuzug der o. g. 46 Personen entsteht ein (nach oben gerundeter) Bedarf von einem Kinderkrippenplatz, von zwei Kindergartenplätzen und von zwei Grundschulplätzen.

10.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Planungsschadensrechtliche Ansprüche in Bezug auf § 39 BauGB, § 42 Abs. 2 BauGB bzw. § 42 Abs. 3 BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

BAUSENAT 20.07.2025

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich 1130 m²

**Nettobauland
(ohne private Verkehrsfläche)** 1087 m²

Öffentliche Flächen:

Bestehende Ufermauer	26 m ²	
	26 m²	26 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	738 m ²	
private Grünflächen incl. Anbauzonen	349 m ²	
private Verkehrsfläche – kein Nettobauland -	17 m ²	
	1104 m²	1104 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

GRZ

738 m ²		
1087 m ²	=	0,68

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgarage)

GRZ

1087 m ²		
1087 m ²	=	1,00

Geschossfläche (Gebäude)

GFZ

2063 m ²		
1087 m ²	=	1,90

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Landshut, den 20.07.2023
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.07.2023
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 20.07.2023