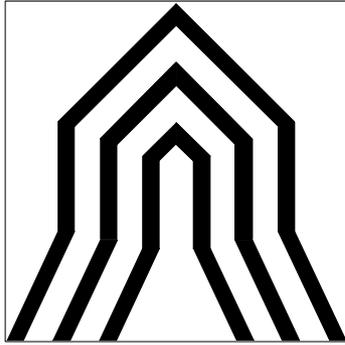


**Stadt
Landshut**



BEBAUUNGSPLAN NR. 0 - 20

„Isarflöße“

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1. Der Arbeitskreis „öffentlicher Raum und Landschaft“ des Deutschen Werkbundes Bayern befasste sich 2011 im Rahmen des Projektes „Bewegende Begegnung Isar“ mit dem Verhältnis „Stadt am Fluss“ und beurteilte das Potential in dieser Hinsicht als nicht ausgeschöpft in Landshut. Als Aufwertung der Situation und Reminiszenz an die historische Bedeutung der Flößerei in Landshut wurde unter anderem angeraten eine Gastronomienutzung auf einem am Ufer fest verankerten Floß zuzulassen.

Mit Beschluss des Umweltsenates vom 01.03.2012 und des Bausenates vom 09.03.2012 hat der Stadtrat diesem Vorschlag grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung beauftragt die Randbedingungen für die Genehmigung einer Floßnutzung auf der Isar zu erarbeiten.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat am 14.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-20 „Isarflöße“ beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als Fließgewässer und Wasserabflussgebiet dar. Ergänzend hierzu enthält er Aussagen zur Lage des Areals im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

2.2. Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nur mit dem Teilstück zwischen Maxwehr und Grünfläche am Ländtorplatz im Sanierungsgebiet III „Mühleninsel“. Die Eignungsflächen für Floßstandorte befinden sich in diesem Teilstück.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes III wurde mit Satzung vom 10.02.76 beschlossen und im Amtsblatt vom 18.02.1976 bekannt gemacht. Die Satzung trat am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Nach der vorgenannten Festlegung gab es noch mehrere Gebietserweiterungen sowie einen Umlegungsbeschluss.

2.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bei der Isar im Plangebiet handelt es sich um einen durchgängig begradigten Flusslauf, welcher weitgehend bis auf das Landschaftsschutzgebiet am Gutenbergweg und der gegenüberliegenden Grünfläche und der Grieserwiese mit Ufermauern befestigt ist.

Bei den geplanten „Flößen“ handelt es sich zum Aufenthalt auf dem Fluss um weitgehend dauerhafte Baukörper im Fluss, die als Floss stilisiert sind. Bei echten Flößen handelt es sich um ein nicht dauerhaftes Transportgerät auf dem Fluss aus zusammengebundenen Rundhölzern. Stationäre Flösse würden sich durch Schwemmgut und Pflanzenanflug vor allem in den Randbereichen begrünen.

Die Eignungsflächen sind nur im begrenzten Umfang ausgewiesen und an eine dazugehörige Gastronomie im 15 m Abstand gebunden, sodass die Anzahl der möglichen „Flösse“ stark reduziert ist. Die Ausschlussbereiche sind vor allem sicherheitstechnisch begründet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Bereiche mit Ufermauer für die „Flösse“ geeignet.

Bei den „Flößen“ handelt es sich als Baukörper im Gewässer grundsätzlich um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Veränderung der Gestalt der Grund- bzw. Wasserfläche. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in dem begradigten und mit Ufermauern versehen Bereich der Isar jedoch relativ gering, welche durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen vermieden werden können.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage

Das Plangebiet umfasst den Flusslauf der Isar zwischen dem Isarsteg beim Eisstadion im Südwesten, dem Ludwigwehr und dem Maxwehr im Nordosten.

3.2. Flächenverteilung

Die überplante Fläche umfasst einen Teilbereich der Isar mit insgesamt ca. 12 ha.

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Allgemein

Die Flößerei auf der Isar wurde lange Zeit als Transportmittel für Personen und Güter jeglicher Art genutzt. Von den Ausgangsorten an der oberen Isar war Landshut, neben München und Freising, einer der wichtigsten Zielorte der Isarflößerei. Noch heute erinnert in Landshut der Straßename „Untere Länd“ an einen Floßanlandeplatz. In Reminiszenz an die ursprüngliche

Nutzung soll die Errichtung von gastronomisch genutzten Freibewirtschaftungsflächen, direkt den am Ufer befindlichen Gaststätten zugeordnet, ermöglicht werden.

4.2. Grundsätzliches zur Planungskonzeption:

Die Große Isar ist ein Gewässer I. Ordnung und liegt in der Zuständigkeit des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Damit der Abflussbereich im Gewässer nicht negativ beeinträchtigt wird, darf die jeweilige Anlage max. 6,50 m vom jeweiligen Ufer ins Gewässer hineinreichen. Somit werden der Wasserabfluss, der Wasserstand und die Wasserbeschaffenheit durch die geplanten Anlagen nicht nachteilig beeinflusst. Alle Anlagen dürfen nicht mit wassergefährdenden Stoffen behandelt oder beschichtet werden.

Die Flöße sind eisfest und müssen im Winter nicht entnommen werden. Das Floß muss im Hochwasserfall mitschwimmendem Treibzeug (Bäume, Äste) standhalten. Nach einem Hochwasser muss das Treibzeug vom Eigentümer des Floßes entfernt werden. Gegen Treibgut wird ein schwimmender Abweisebalken vor die komplette Länge des Floßkörpers im 45°-Winkel angebracht, der sich dem Wasserstand anpasst und nach unten ca. 30 - 50 cm eine Barriere gegen Treibholz bildet. Heranschwimmendes Treibholz wird in die Isar abgelenkt.

Die Unterhaltung der Ufermauer liegt in der Zuständigkeit der Stadt Landshut, Stadtwerke Landshut. Die Wasserstandschwankungen sind abhängig von der Steuerung des Maxwehres. Jede Anlage/jedes Floß einschließlich Zusatzeinrichtungen müssen wasserrechtlich nach § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG behandelt werden.

4.3. Aktuelle Planungskonzeption:

Eine konkrete Planung dazu liegt bereits vor mit nachfolgend beschriebenem Planungskonzept:

Der Rohkörper des Floßes, mit einer Abmessung von 4,50 m x 9,00 m, ist als Aluminiumrahmengerüst konstruiert an welchem mit Luft gefüllte Schwimmpontons in einer Fläche von ca. 40 m² befestigt sind. Die einzelnen Schwimmkörper werden aus PE oder Aluminium gefertigt, sind somit umweltneutral und können nach Beendigung der Lebensdauer wiederverwertet werden. Die PE-Schwimmer sind weitestgehend UV-beständig und besitzen eine Wandstärke von 5-6 mm, die Aluminiumschwimmer haben eine Wandstärke von 2 mm.

Die Anlage wird in fließendem Gewässer mit einer Fließgeschwindigkeit von max. 3,0 m/s und einer Wasserstandschwankung von 150 cm eingesetzt. Der Betrieb der Anlage ist ab einem Wasserstand von 80 cm über Normalwasserstand, spätestens jedoch ab Anbringung des Hochwasserschutzes, zu schließen. Durch die Gelenke an den Zugangsbrücken und Befestigungspunkten werden Wasserstandschwankungen ausgeglichen und das Floß in Waage gehalten.

Die gesamte Anlage mit Zugangsstegen reichen max. 6,50 m ins Gewässer hinein.

Das Floß hat bei gleichmäßiger Lastverteilung eine Tragfähigkeit von 2,5 kN/m² und eine Restfreibordhöhe von 30 cm. Der Aluminiumrahmen besitzt Seitenprofile mit zusätzlichen Nuten, an welchen flexible Aufbauten wie das Geländer montiert werden, welches bei unserem Entwurf zusätzlich als Aussteifung wirkt. Das Floß wird zum besseren Transport als 2-teiliger Körper geliefert und dann vor Ort wieder verschraubt. Die gesamte Anlage ist eisfest und muss im Winter nicht entfernt werden.

Die beiden Zugangsbrücken werden, gleich dem Ufergeländer mit der Stahlbeschichtung DB 703 ausgeführt, der Belag ist ein rutschfester Gitterrostboden aus glasfaserverstärkten Kunststoff. Die Verkehrslasten werden entsprechend der Belastung der Stege ausgeführt, in unserem Fall 2,5 kN/m². Um einen komfortablen Zugang zu schaffen und die Begehung von mehreren Personen zu gewährleisten werden die Zugangsbrücken mit einer Länge von 2,00 m und einer Laufbreite von 1,50 m geplant. Die beiden Zugangsbrücken sind zugleich Uferbefestigung und wirken als Aussteifung. Sie sind beweglich und gleichen mit Gelenken den Wasserstand aus. Bei Bedarf werden zusätzliche Spannseile gelenkig an der Ufermauer befestigt.

Gegen Treibgut wird ein schwimmender Abweisebalken vor die komplette Länge des Floßkörpers im 45°-Winkel angebracht, der sich dem Wasserstand anpasst und nach unten ca. 30 - 50 cm eine Barriere gegen Treibholz bildet. Heranschwimmendes Treibholz wird in die Isar abgelenkt, es entsteht keine Einschränkung der Redynamität.

Das Floß wird mit Schildern und Toren gegen unbefugtes Betreten gesichert und darf nur während der Geschäftszeiten betreten werden.

Der Ponton wird im Kontext zur Altstadt der Stadt Landshut mit Cortenstahl verkleidet. Der große Vorteil dieses Geländers besteht darin, dass keine zusätzliche Aussteifung mehr benötigt wird.

Durch die stabile Aluminiumkonstruktion können Aufbauten wie z.B. Stahl problemlos befestigt werden. Um den Floßcharakter zu erhalten kommt eine besondere Oberflächenbearbeitung zum Einsatz. Rinden- und der Querschnitt von Rundlingen werden als Textur in die Oberfläche aufgebracht um somit eine moderne Interpretation eines historischen Floßes zu erhalten. Hier entsteht der gleiche Vorteil der Aussteifung.

Um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen zieht sich die Materialität über das ganze Floß. Durch das Geländer aus Glaselementen und Corten wird das Floß transparent geschlossen um vor Wind zu schützen, durch die Glasfelder entsteht ein offener Eindruck welcher nur durch den Corten, unterbrochen wird. Um das Floß räumlich zu definieren und eine Ausgleichsmaßnahme der Begrünung zu schaffen, werden temporäre Pflanzkübel aus Holz mit Schilf- und Weidengewächsen aufgestellt. Bei Bedarf können die Pflanzkübel verschoben werden um für größere Gesellschaften Platz zu schaffen. In einem dieser „Pflanzkübel“ wird die Elektrounterverteilung für das Floß installiert und verschwindet so aus dem Sichtfeld der Gäste.

Die Möblierung wird schlicht gehalten da der Floßkörper im Vordergrund liegt. Der Bodenbelag wird in Terrassenholzdielen ausgeführt.

Zwischen den beiden Zugangsbrücken kann ein Fischkasten aufgehängt werden, in der verschiedene heimische Fische schwimmen, die Möglichkeiten des Einbaus sind mit den Fachstellen zu klären. Denkbar ist eine Tafel auf welcher die Gäste und Spaziergänger über die Fische in der Isar informiert werden.

Es ist wichtig keinen geschlossenen Eindruck zu vermitteln, durch die Konstruktion ist ein Aufbau des notwendigen Sonnen- und Regenschutzes möglich. Es werden zwei große Sonnenschirme installiert die im Boden des Floßes montiert werden können.

4.2. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen auf dem Plan entnommen werden.

4.2.1 Möblierung

Die Materialität der Möblierung – Holz, Korbgeflecht, Edelstahl – wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Bei der Möblierung muss es sich um filigrane Möbel handeln. Der angestrebte und für ein Floß typische „offene Eindruck“ und der Aufwand für die transparente Schließung durch Glasfelder würden konterkariert durch massiv wirkende Möbel (z.B. durch fast bis zum Boden geschlossene Korbstühle). Von einer derartigen Lounge- Möblierung sollte zugunsten des bisher noch ziemlich intakten Stadtbildes entlang der Isar unbedingt Abstand genommen werden.

4.3 Festsetzungen zur Art der Nutzung

Der Bereich innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs wird unterteilt in einen grün markierten Bereich „Eignungsflächen für Floßstandorte“ und einen rot markierten Bereich „keine Floßstandorte möglich“.

Die Nutzung der Flöße ist ausschließlich zu gastronomischen Zwecken möglich.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt am südlichen Isarufer über den öffentlichen Fußgängerweg entlang der Isarpromenade. Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

5.2. Entsorgung / Abwasserbeseitigung

Die Errichtung von Entsorgungsanlagen im Bereich der Flöße ist unzulässig. Die Entsorgung ist den entsprechenden gastronomischen Betrieben zuzuordnen.

Eine Entwässerung in die Isar als auch in den Kanal in der Nähe der Floßstandorte ist unzulässig. Sanitäre Einrichtungen müssen in den zugeordneten gastronomischen Betrieben vorhan-

den sein.

5.3. Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

6. Energie und Klimaschutz

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen.

7. Schallschutz

Im Bebauungsplanverfahren ist die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von Planungen zu prüfen. Bei der Ausweisung von Bereichen für die gastronomische Nutzung auf sogenannten „Isarflößen“ ist diese aus Sicht des Lärmschutzes voraussichtlich nicht pauschal gegeben. Daher sind die Rahmenbedingungen für die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit durch eine schalltechnische Prognose zu ermitteln. Solche können zum Beispiel der Ausschluss von lärmproblematischen Bereichen, die Festlegung flächenbezogener Schallleistungspegel, die Festlegung maximal zulässiger Sitzplätze für bestimmte Bereiche, zeitliche Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Bereiche usw. sein.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob bei Nutzung der Flösse das Irrelevanzkriterium der TA Lärm [1] eingehalten werden kann, bzw. mit welcher Anzahl an Gästen dies erreicht werden kann. Die angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet zu beurteilen, d.h. das Irrelevanzkriterium wird erreicht, wenn der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 6 dB(A) unterschritten wird.

Die Flösse sind hinsichtlich ihrer Abmessung fix und haben eine Größe von 9,0 m x 4,5 m mit jeweils 36 Sitzplätzen. Für ein Floß liegt bereits eine konkrete Planung über die Ausführung und Lage vor. Unter Berücksichtigung dieser Lage und den vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich Lage und Abstand werden in der „Eignungsfläche“ 6 Flösse Platz haben. In Abstimmung mit dem Auftraggeber bleibt die nördlichste Fläche, unmittelbar südlich des Mühlenstegs frei, für die Prognoseuntersuchung wurden im Anschluss 6 Flösse gleichmäßig auf der Vorhaltefläche verteilt.

Mit den Anhaltswerten für einen „leisen“ Biergarten, bzw. Gastgarten mit Unterhaltung und Serviergeräusch kam die Untersuchung in Abschnitt 7 zu folgendem Ergebnis:

- Tag 6:00 bis 22:00 Uhr:
Bei voller Belegung von 6 Flößen ab 10:00 Uhr kann das Irrelevanzkriterium nahezu eingehalten werden. Abschnittsweise liegt die Immissionsbelastung bei 55 dB(A), da der Rechenansatz eine obere Abschätzung bildet, die tatsächlich nur selten zu erwarten ist, ist die Abweichung von 1 dB(A) aus Sicht des Immissionsschutzbüros tolerierbar und die Belegung mit 36 Sitzplätzen möglich.
- Nacht 22:00 bis 06:00 Uhr:
Bei der Nutzung der Flösse in der Nacht ist bereits mit Überschreitungen des Irrelevanzkriteriums zu rechnen, wenn 2 Personen anwesend sind. Aus schalltechnischer Sicht ist eine regelmäßige Nutzung in der Nacht nicht möglich.

Hinweis:

Gemäß Abschnitt 6.4 TA Lärm [1] kann die **Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben** oder vorverlegt werden, soweit die wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkung erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen. Unter Umständen besteht mit diesem Ansatz die Möglichkeit die Betriebszeit auf 23:00 Uhr zu verlängern, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder zwingender betrieblichen Verhältnisse, unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Vom Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut wird die Anwendung der Nachtzeitver-

schiebung grundsätzlich für möglich gehalten.

Die Beurteilung besonderer örtlicher oder zwingender betrieblicher Verhältnisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Der vorliegende Bebauungsplan 0-20 „Isarflösse“ ist entsprechend §30 BauGB als einfacher Bebauungsplan anzusehen. Dadurch kann die Zulässigkeit eines Vorhabens mittels Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen werden; es ist zumindest ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. In diesem Zuge ist auch der Immissionsschutz zu überprüfen. Daher kann auf die schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden; die Verschiebung der Schallschutzthematik in ein Nachfolgeverfahren ist in diesem Fall zulässig. Die Festsetzungsvorschläge aus dem schalltechnischen Gutachten bzw. der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden als Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

8. **Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für gastronomische Betriebe, mit Sitz entlang der Isar geschaffen, innerhalb des Geltungsbereiches und den dort festgelegten Eignungsflächen für Floßstandorte auf der Isar Flöße ausschließlich zur gastronomischen Nutzung zu errichten. Die Flöße müssen einem gastronomischen Betrieb am Isarufer zugeordnet sein, der Abstand zwischen dem Floß und dem Eingang zur zugehörigen Gastronomie darf 15,00 m nicht überschreiten. Außerdem regelt der Bebauungsplan die einheitliche Gestaltung der Flöße.

Die Nutzung der Ufermauer wird in einem Gestattungsvertrag, der zwischen der Stadt Landshut, Tiefbauamt und dem Floßbetreiber geschlossen wird, geregelt.

Im Bereich der Flöße muss das Gelände an der Ufermauer geöffnet werden. Geeignete Absperrungen entsprechend dem Gestaltungskonzept des Bebauungsplanes müssen eigenverantwortlich vom Betreiber der Flöße errichtet werden.

Die Eigentümer der Flösse haften für durch die Flösse bzw. Teile der Flösse verursachte Schäden an Wehr- und Kraftwerksanlagen bzw. Brückenbauten.

Die Eigentümer der Flösse verpflichten sich Verankerungen der Flösse auf eigene Kosten herzustellen, während des Betriebs instandzuhalten und nach Beendigung des Betriebs zurückzubauen und den Ausgangszustand wiederherzustellen.

9. **Brandschutz**

Die erforderliche Feuerwehrzufahrt ist gem. DIN 14090 herzustellen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Flächen sind gem. Art. 4 i. V. mit Art. 15 BayBO unter Beachtung der DIN 14090 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung wird über das örtliche Wassernetz sichergestellt.

10. **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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 01.03.2013
STADT LANDSHUT

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 01.03.2013
BAUREFERAT

Doll
Baudirektor