



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 01-43 „Südlich Wagnergasse“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Einfacher Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit 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 war die Häuserzeile südlich der Wagnergasse und zum Bismarckplatz hin charakterisiert durch kleinteilige Handwerkerhäuser im Umfeld des Klosters Seligenthal. Die Gebäudestruktur, den tiefen, schmalen Parzellen folgend, bestand jeweils aus einem direkt an die Straße gebauten Vordergebäude mit überwiegend II + SD als Steildach, daran schloss sich meist direkt ein Rückgebäude mit der Geschossigkeit II+D und etwas flacherer Dachneigung an. Die Einmündung Wagnergasse / Bismarckplatz war historisch geprägt von einem dreigeschossigen Walmdachgebäude und ab ca. 1890 bis zum Ende des zweiten Weltkrieges 1945 durch ein dominantes hohes Eckgebäude (4 Vollgeschosse mit ausgebautem, abgerundetem Mansardwalmdach).

Die im Bereich des Bebauungsplanumgriffs gelegenen Handwerkerhäuser Wagnergasse 2, 4 und 6 standen unter Denkmalschutz. Augenscheinlich erkennbare Setzungen des Untergrundes wurden durch Bodenuntersuchungen, wonach sich in dem insgesamt engen Baufeld eine kaum tragfähige Bodenlinse befindet, bestätigt. Nach umfangreichen weiteren Untersuchungen, vor allem statischer, konstruktiver und wirtschaftlicher Art sowie hinsichtlich der Bedeutung als Einzeldenkmäler wurde dem Abbruch der Gebäude Wagnergasse 4 und 6 zugestimmt.

Um den Erhalt des Anwesens Wagnergasse 2 wurde lange Zeit gerungen. Seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2017 wurden ergänzende statische Untersuchungen, Machbarkeitsuntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen an gestellt.

Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass die für eine erfolgreiche Sanierung des Gebäudes notwendigen Arbeiten, wegen der fortschreitenden Setzungen (in der Summe bis zu 78 cm) mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden und damit unverantwortbar wäre.

2024 wurde schließlich festgestellt, dass „eine akute Einsturzgefahr sowohl der straßenseitigen Giebelwand als auch des restlichen Gebäudes“ gegeben war. Demzufolge stimmte der Bausenat dem Abbruch des Anwesens Wagnergasse 2 zu. Der Abbruch ist inzwischen vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde geräumt.

Hinsichtlich einer ensemblegerechten Neubebauung wurde vom Planungsbegünstigten eine Entwurfsplanung erstellt und am 27.02.2025 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf der Basis der dabei geäußerten Empfehlungen wurde sie überarbeitet und in der Sitzung vom 22.07.2025 dem Gestaltungsbeirat erneut vorgestellt. Aufgrund der neuerlichen, vom Gestaltungsbeirat getroffenen Empfehlungen erfolgte nochmals eine teilweise Anpassung der Objektplanung. Die dem Gestaltungsbeirat vorgestellte städtebauliche Konzeption wurde der Bauleitplanung inhaltlich vollumfänglich zugrunde gelegt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO enthalten. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich und seine Umgebung sowohl die Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) dar, die dem Denkmalschutz unterliegen, als auch die flächenhafte Darstellung von Bodendenkmälern.

Außerdem liegt der Geltungsbereich im Sanierungsgebiet „Nikola-SozialeStadt“ (Sanierungsgebiet nach BBauG – Besonderes Städtebaurecht)

Südöstlich angrenzend liegt die „Kleine Isar“ mit ergänzender Darstellung als „Wasserabflussgebiet“, südwestlich grenzen - getrennt durch die kanalisierte Rest-Pfetrach - Wohnbauflächen an. Nördlich der Wagnergasse schließt sich kleinteilige, historische Mischnutzung (Handwerkerhäuser) an. 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 die Fläche als Siedlungsfläche dar. Südöstlich angrenzend liegt die „Kleine Isar“ mit ergänzender Darstellung als „Wasserabflussgebiet“, südwestlich grenzen - getrennt durch die kanalisierte Rest-Pfetrach - 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“

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume wird eine Grundfläche von ca. 1.116 m² ermöglicht. Damit ist die insgesamt relevante Grundfläche für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung von 20.000m² deutlich unterschritten. 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. § 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. 1.490 m². Es wird nordöstlich vom Bismarckplatz, nordwestlich von der Wagnergasse und südlich bzw. südöstlich von den beiden Gewässern „Kleine Isar“ und „Restpfettrach“ begrenzt

Er erstreckt sich über die Einmündung der Restpfettrach hinaus bis zum Anschluss an vorhandene Wegflächen.

3.2 Geländeverhältnisse, Bestandsbebauung und Ufermauer

Die bestehende kleinteilige Bebauung südlich der Wagnergasse befand 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 umfasste zum Bismarckplatz hin ein oder zwei Geschosse mit Flachdach mit gewerblicher Nutzung. Die historischen Nutzungen (Bäckerei, Metzgerei, Färberei/Gerberei etc.) der ehemaligen Häuserzeile südlich der Wagnergasse wurden bereits vor langem aufgegeben. Die Gebäude Wagnergasse 2- 6 wurden aus der Denkmalliste gestrichen und abgebrochen. Ebenfalls abgebrochen wurden die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Bismarckplatz 1 und 2. Bei diesen Gebäuden handelte es sich um provisorische Wiederaufbauten nach der Brückensprengung im Jahre 1945. Die ursprünglichen, historischen Gebäude waren nachweislich alter Fotoausnahmen zum Teil deutlich höher (das Eckgebäude Bismarckplatz / Wagnergasse erreichte historisch ein Volumen von bis zu 4 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoß).

Die umgebende städtebauliche Struktur besteht teils aus kleinteiligen historischen Handwerkerhäusern, zum Straßenraum hin in überwiegend giebelständiger Bauweise mit seitlichem Grenzanbau in zweigeschossiger (z.B. Wagnergasse 3 und 11), dreigeschossiger (z.B. Wagnergasse 1, 7, 8, 9, 10 und 13) und viergeschossiger Bauweise (z.B. Wagnergasse 5) mit steilen Dächern. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind meist Werkstatt-, Lager- und sonstige Nebengebäude, sowie befestigte Hofflächen vorhanden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Flurstücke und der vorhandenen Bebauung aus Haupt- und Nebengebäuden erreicht auch in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs die bestehende Grundflächenzahl (GRZ) Werte von 0,8 (Wagnergasse 7) bis 1,0 (z.B. Wagnergasse 1 und 3). Die Geschoßflächenzahlen (GFZ) erreichen Werte von 1,71 (Wagnergasse 9), über 2,41 (Wagnergasse 7) und 2,73 (Wagnergasse 8) bis zu 3,76 (Wagnergasse 5).

Die vorhandene Ufermauer erstreckt sich von der Einmündung der Rest-Pfettrach 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 einzuhalten sind. Grund dafür ist die nicht für eine Bebauung ausgelegte Tragfähigkeit der Ufermauer.

Der Niveauunterschied von der Wagnergasse zum Fluss beträgt ca. 4,75 m. Nachdem in diesem Gebiet wie erwähnt starke Setzungen aufgetreten sind, ist im Vorfeld der geplanten Neubebauung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs eine detaillierte Untersuchung des Baugrunds erforderlich.

Die Geltungsbereichsflächen südlich der Einmündung der Rest-Pfetrach in die Kleine Isar liegen in etwa ebenfalls auf einem Höhenniveau von ca. 390 m ü. NN sowie im Böschungsbereich zum Fluss. Sie sind unbebaut.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

In der vorbereitenden Untersuchung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet Nikola aus dem Jahr 1996 wurde angrenzend an den Geltungsbereich das Biotop Nr. 109 (isarbegleitender Gehölzstreifen) als geschütztes Strukturelement von übergeordneter Bedeutung dokumentiert. Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde neben dem verrohrten Bachlauf der Pfetrach eine unzureichende Grünausstattung privater Freiflächen als Mangel ermittelt.

Für den Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung liegen keine Kenntnisse über evtl. vorhandene Pflanzen- und Tierpopulationen, sowie deren Schutzbedürftigkeit vor. Die bisherige Bebauung im Plangebiet wurde vollständig beseitigt. Innerhalb der künftigen Bauflächen war und ist kein schützenswerter Baum- oder Strauchbestand vorhanden.

Südlich der Pfetracheinmündung in die Isar gibt es im Bereich der geplanten Wegeverbindung schützenswerten Baumbestand. Es handelt sich dabei um eine Trauerweide (SW-Ecke Flurstück 1148/4), 2 Ahornbäume und zwei Eschen (Böschungsbereich Flur.-Nr. 928/2).

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 2 – 6 und die Neudefinition der städtebaulich bedeutsamen Ecksituation zwischen Wagnergasse, Bismarckplatz und Zweibrückenstraße durch eine ensamblegerechte Neubebauung.

In die Betrachtungen zur Neubebauung wurde auch die Wegeführung entlang der Isar in Verlängerung der Fl.-Nr. 1149/4 einbezogen. Im Ergebnis dessen wird die bauliche Möglichkeit für eine spätere Anbringung eines Fußgängersteiges o.ä. bis zur Seligenthaler Brücke vorgesehen.

Das äußere Erscheinungsbild des inzwischen rückgebauten Gebäudebestands folgte den historischen kleinteiligen Flurstücken. Dem Erhalt dieser historischen Struktur widersprechend war die Anregung des Gestaltungsbeirats die Ecke Wagnergasse / Bismarckplatz baulich deutlich zu betonen, was auf dem historischen, sehr schmalen und kleinen Flurstück jedoch nicht umsetzbar ist. Der Bebauungsplan greift die Eckbetonung, wegen ihrer platz- und raumgestaltenden Wirkung jedoch auf und passt insgesamt die (neue) Baukörperstruktur dementsprechend an. Die beabsichtigte Neubebauung nimmt in ihren Grundzügen die alte Kleinteiligkeit auf, ohne diese - wie vor beschrieben - auf die Flurstückseinteilung zu übertragen. Es sollen nach außen hin erscheinend, 4 Gebäude errichtet werden. Die bisherigen Flurstücke werden jedoch zu einem Gesamtflurstück (= Baugrundstück) verschmolzen. Dadurch werden im Inneren der neuen Häuser - ohne aufwendige und komplizierte eigentumsrechtliche Regelungen -

gebäudeübergreifende, zeitgemäßen Ansprüchen entsprechende Grundrisse und Verbindungen (z.B. gemeinsame Aufzüge und Treppenhäuser zwischen Hs. 1 und 2, sowie zwischen Hs. 3 und 4) möglich.

Insgesamt sollen 17 Wohnungen entstehen, sowie im Eckgebäude Wagnergasse / Bismarckplatz 3 Gewerbeeinheiten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt zur Wagnergasse hin grenzständige Baukörper mit steiler Dachneigung und Firsthöhen zwischen max. 15,25 m bis 17,45 m fest. Dies wird die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden mit jeweils ausgebautem Dachgeschoß ermöglichen. Zur Wagnergasse hin werden die Giebelseiten der künftigen Gebäude mit Blendgiebeln abgeschlossen. Diese Blendgiebel werden die Firste um bis zu 25 cm überragen. Sie dienen aus nordwestlicher Richtung gesehen der optischen Beruhigung der Dachlandschaft.

Die Eckbebauung Wagnergasse / Bismarckplatz nimmt eine Sonderfunktion im Stadtraum ein. Sie definiert den Abschluss der historischen Zeilen der Handwerkerhäuser an der Wagnergasse und formuliert gestalterisch die weithin sichtbare Ecksituation nach Nordwesten zum Bismarckplatz, in die nordöstliche Richtung zur Inneren Regensburger Straße und schließlich über die Seligenthaler Brücke hinweg auch nach Südosten Richtung Zweibrückenstraße. Aus diesem Grund ist hier eine grenzständige, raumdefinierende Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 17,60 m festgesetzt. Für dieses Eckgebäude wird eine überwiegend gewerbliche Nutzung angestrebt, wobei das Dachgeschoß wieder dem Wohnen dienen kann. 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.

Für einen Teil des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sind 34 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese können auf Grund der beschränkten zur Verfügung stehenden maximalen Fläche nicht vollständig in der Tiefgarage errichtet und nachgewiesen werden. In der Tiefgarage sind maximal 22 Stellplätze möglich. Die verbleibenden, nicht nachweisbaren Stellplätze werden abgelöst.

Da für die Anordnung einer Tiefgaragen-Zufahrtsrampe der vorhandene Platz nicht ausreicht, wird die Zufahrt zu den TG-Stellplätzen über einen Kfz-Aufzug von der Wagnergasse aus erfolgen. Die Zugänglichkeit der Tiefgarage für Radfahrer und Fußgänger wird neben 2 Personenaufzügen und Treppenhäuser auch über eine bereits bestehende, im Zuge des Neubaus anzupassende TG-Rampe auf dem westlich benachbarten Flurstück Nr. 1139 gewährleistet. Die letztgenannte Möglichkeit muss privatrechtlich, dinglich gesichert werden.

In der neuen der Kleinen Isar zugewandten Tiefgaragenwand, die in diesem Bereich die alte, bisherige Ufermauer ersetzt, werden Vorkehrungen getroffen für einen, an die Wand angehängten, isarbegleitenden Weg. Im Vorfeld fand dazu eine Abstimmung zwischen der Stadt Landshut und dem Wasserwirtschaftsamt statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Verlauf der geplanten isarbegleitenden Wegeverbindung über dem Ausdehnungsbereich des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100 = 388,77 m ü. NN) zu liegen kommen muss. Vor einer Realisierung der Wegeverbindung ist von der Stadt durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, dass der Abflussquerschnitt bei HQ 100 nicht beeinträchtigt wird. Der Verlauf des Weges ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die neue Tiefgaragen-Außenwand wird den Anforderungen an den Hochwasserschutz entsprechend ausgebildet werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden alle notwendigen rechtlichen Absicherungen vertraglich zwischen dem Freistaat Bayern / Wasserwirtschaftsamt und der Planungsbegünstigten geregelt und über entsprechende Einträge im Grundbuch gesichert. Parallel dazu ist vor Erteilung einer Baugenehmigung auch zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut eine vertragliche Vereinbarung zu schließen und die entsprechenden grundbuchrechtlichen Erfordernisse zu regeln.

Mit Einbeziehung der Flächen oberhalb der Einmündung der Rest-Pfetrach in die Kleine Isar in den Geltungsbereich soll die Möglichkeit geschaffen werden die durchlaufende Wegeverbindung bis zur Seligenthaler Brücke zu gewährleisten.

4.2 Planerische Randbedingungen aus der Denkmalpflege

Losgelöst von den späteren Inhalten der fortlaufenden Einbindung des Landesamtes für Denkmalpflege formulierte die Fachstelle bereits 2018 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 maßstabgebend sein. Vorstellbar sind daher nur zweigeschossige, zur Straße hin giebelständige Satteldachbauten mit Lochfassaden, die die historische Parzellierung der Vorgängerbauten aufgreifen.“ Diese Bedingungen wurden bei der Planung, unter Würdigung der Aussagen des Gestaltungsbeirats zum Teil berücksichtigt.

Um die historische Kleinteiligkeit weiterhin in der Neubebauung zu zeigen und dabei auch neuzeitlichen Wohnbedürfnissen entsprechen zu können, werden auf der Gesamtbaufläche insgesamt 4 Gebäude entstehen. Sie werden entgegen der vom Landesamt für Denkmalpflege formulierten Bedingung jedoch durchgehend 3-geschossig, mit unterschiedlichen Fassadenlängen und den daraus resultierenden Firsthöhen errichtet. Bedingt durch die unterschiedlichen Gebäudebreiten und die unterschiedlichen Dachneigungen ergeben sich in der Folge unterschiedliche Gesamthöhen der künftigen Bebauung. Beim künftigen Eckgebäude kommt die angestrebte gewerbliche Nutzung hinzu, die größere Raumhöhen erfordert. Es ergibt sich so ein lebendiges Fassadenbild. Gegenüber der „historischen Unterordnung“ wird dem Fortsetzen des südlichen Straßenzugs der Wagnergasse der Vorzug gegeben. Die Erhöhung auf 3 Vollgeschosse folgt u.a. dem Hinweis des Gestaltungsbeirats zu einer stärkeren Betonung der Eckbebauung Wagnergasse / Bismarckplatz und der Verbindung dieser Eckbebauung mit den bestehenden Gebäuden im Verlauf der Wagnergasse ab dem Anwesen Haus-Nr. 8. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegend, weisen nördlich der Wagnergasse auch die anderen Bestandsgebäude eine Geschossigkeit von 3 bzw. 4 Geschossen auf. Ausnahmen sind die beiden Anwesen Wagnergasse 3 und 11, die nur zweigeschossig errichtet wurden. Neben der Verbindung des (neuen) betonten Eckbaues zum bestehenden Anwesen Wagnergasse Hs.-Nr. 8 hin soll im Zusammenhang mit der weiteren umgebenden Bebauung wieder ein kleinteilig erscheinender, lebendiger und trotzdem in seinem Verlauf harmonischer Straßenzug entstehen, der zum mit dominanteren Gebäuden umstehenden Bismarckplatz hinführt. Unterstützung wird dieses Konzept durch eine sich der Umgebung anpassende Fassadengestaltung (z.B. Verzicht auf Verkleidungen und grelle Farbgebung sowie angemessene Fenstergrößen).

4.3 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.

Das Plangebiet erstreckt sich weiter über den Bereich der Einmündung der Rest-Pfetttrach in die Kleine Isar und die angrenzende Uferfläche.

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.

4.4 Festsetzungen zur Bebauung

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird keine Art der baulichen Nutzung gemäß den Definitionen des 1. Abschnitts der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gewachsene kleinteilige Struktur der historischen Handwerkerhäuser gibt auf den schmalen, langen Grundstücken für die kleinteilige Nachfolgebebauung gemäß dem Bebauungsplaneinschrieb überwiegend einen Grenzanbau nach zwei oder drei Seiten vor.

Die Erdgeschosszonen der bisherigen Fl.-Nrn. 1138, 1137 und 1136 sind aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtraum, der Grenzständigkeit zum Straßenraum, aber auch bzgl. der Belichtungssituation zunächst prädestiniert für eine kleinmaßstäbliche gewerbliche Nutzung analog der angrenzenden Nachbarbebauung. In den oberen Geschossen bietet sich dagegen Wohnnutzung an. Durch die Anordnung zweier Lichthöfe können jedoch auch in den Erdgeschossen Wohnungen entstehen.

Dagegen nehmen die beiden Flurstücke 1134 und 1135 eine Sonderfunktion im Stadtraum ein. Sie definieren den Abschluss der historischen Zeile der Handwerkerhäuser und formulieren gestalterisch die weithin sichtbare Ecksituation Bismarckplatz / Seligenthaler Brücke.

Hier ist 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 noch zu errichtenden ensemblegerechten Bebauung auch im nachgeordneten Genehmigungsverfahren engmaschig begleiten zu können hat sich die Stadt entschieden, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen und die Art der baulichen Nutzung nicht rechtsverbindlich zu fixieren.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Allgemein ist festzuhalten, dass die Festsetzungen der Grundfläche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und in Bezug auf Baulinien und Baugrenzen sowie der Anzahl der Wohneinheiten explizit zur Schaffung kleinteiliger, der Massstäblichkeit im näheren Umfeld angepassten grenzständiger Nachfolgebebauung getroffen wurden.

Zugrunde gelegt wurde neben den Erkenntnissen aus der Denkmalpflege und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates auch die im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführte intensive Analyse der historisch vorgefundenen Baustrukturen.

Die Festsetzungen nehmen soweit möglich die historischen Strukturen auf. Lediglich in der Höhenentwicklung und in Bezug auf die Gebäudetiefe wurden bewusst Abweichungen zur historischen Bebauung festgesetzt, um zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten, bzw. die Anforderungen hieran, sicherzustellen.

Baulinien kamen im Anschluss an das bestehende Anwesen Wagnergasse 8, zur Wagnergasse, zum Bismarckplatz und zwischen den einzelnen Neubaukörpern hin zur Anwendung. Städtebauliche Zielsetzung ist die Wiederherstellung der geschlossenen, über Eck verlaufenden Bebauung entlang der Wagnergasse bis zum Kopf der Seligenthaler Brücke.

Ergänzend sind die Bereiche, deren bauliche Lage aus städtebaulichen Gründen flexibler gehalten werden kann, bewusst durch Baugrenzen definiert. Dies sind die Raumkanten der Gebäude auf der der Isar zugewandten Seite.

Zur Isarseite hin sind für die Erdgeschoßwohnungen Terrassen vorgesehen. Für die Balkone und Terrassen wurden Anbauzonen festgesetzt, in denen diese zulässig sind.

Im Einzelnen ergibt sich die festgesetzte Grundfläche der Hauptbaukörper aus der Fläche die die jeweiligen Baulinien und Baugrenzen vorgeben. Die Möglichkeit auch gebäudeübergreifende Grundrisse anzuordnen ermöglicht es in Kombinationen mit weiteren Maßnahmen hinsichtlich Belüftung und Belichtung zeitgemäßen hochwertigen Wohnraum zu 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 nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und -anforderungen.

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

Die Anzahl der Geschosse wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Die Geschossigkeit ergibt sich aus den festgesetzten Gebäudehöhen. Die mögliche Geschossfläche ergibt sich aus der Fläche, die die Baulinien und Baugrenzen umschließen in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe. Aus diesem Grunde ist es nicht notwendig eine Festsetzung zur Geschossfläche zu treffen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde durch eine textliche Festsetzung fixiert.

Aufgrund der beengten innerstädtischen Situation ist der ruhende Verkehr größtenteils in der festgesetzten Tiefgarage unterzubringen. Nachdem diese aufgrund des begrenzten Platzangebotes möglicherweise nicht in der Lage sein wird den gesamten Stellplatzbedarf für 32 Kfz aufzufangen, können überzählige Stellplätze gemäß den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Landshut in der aktuell gültigen Fassung abgelöst werden. Für die Unterbringung der Fahrräder werden 56 Fahrradstellplätze benötigt. Diese können vollständig im Kellergeschoss bzw. der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO):

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO dar. Gemäß § 17 BauNVO bestehen für Mischgebiete folgende Orientierungswerte für die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 u. die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Die insgesamt vorgesehene Grundfläche von ca. 712 m² für alle Gebäude liefert eine GRZ 1 von 0,64 und überschreitet den vorgenannten Orientierungswert. Jedoch ist dies vor dem Hintergrund der vor Abbruch der Gebäude bereits gewachsenen 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 1,00, bei einer Gesamtgrundfläche von 1.116 m², überschreitet den abgeleiteten Orientierungswert 0,6 + 50%, jedoch max. 0,8, ebenfalls. Jedoch kann gemäß § 19 (4) 2 BauNVO von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, wenn dies zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. So könnte ein Großteil des ruhenden Verkehrs 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 zu Lasten 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.

Eine Kompensierung der Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ kann teilweise durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der unterirdischen Bauteile i.V.m. der Festsetzung zur Neupflanzung von 3 Bäumen im Bereich der Bauflächen und einem weiteren Baum im Straßenraum.

Für die Errichtung der Gebäude und der Tiefgarage ist die Baufläche vollständig auszuheben. Ob zur Gewährleistung der Standfestigkeit des Baugrunds weiterer Bodenaustausch erforderlich sein wird, müssen ergänzende Bodenuntersuchungen ergeben. Diese sind zum Teil erst nach dem Keller-/TG-Aushub möglich. Nachdem sich im Bereich des ehemaligen Anwesens Wagnergasse Haus-Nr. 6 vom 17. bis 19. Jahrhundert Gerbereien und Färbereien befanden wurde das Anwesen in das Altlastenkataster aufgenommen. Trotz der umfangreichen Aushubmaßnahmen können möglicherweise eventuell vorkommende Belastungen nicht vollständig geborgen werden. Durch die Errichtung der Gebäude und der Tiefgarage werden diese jedoch versiegelt und können somit durch Niederschlagswasser nicht aktiviert werden.

Aus dem, der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Entwurfskonzept ergibt sich rechnerisch eine maximal mögliche Gesamt-Geschossfläche von max. 2.848 m². Dies entspräche damit einer maximalen GFZ von 2,55 für das Gesamtgebiet und führt zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von 1,2 der Geschossfläche nach § 17 BauNVO. Bedingt durch die beachtete, dem Umfeld angepasste Steilheit der Dächer der entstehenden Gebäude sind die Dachgeschosse mathematisch als Vollgeschosse zu betrachten. Der genannte Wert für die Geschoßfläche ist dementsprechend überhöht. Realistisch betrachtet werden sich ca. 2.735 m² Geschoßfläche ergeben, was zu einer GFZ von 2,45 führt.

Die mit Vollzug der Planung erreichte Gebäudehöhe und -struktur, und damit die entstehende Geschossfläche, entspricht dem Ergebnis der Beratungen im Gestaltungsausschuss.

Die Überschreitung des Orientierungswertes ist auch vor dem Hintergrund der vor Abbruch der Gebäude Wagnergasse 2 bis 6 sowie Bismarckplatz 1 und 2 bereits gewachsenen 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. Insbesondere die Eckbebauung Wagnergasse / Bismarckplatz hob sich deutlich von ihrer Umgebung ab. Das historische Gebäude umfasste das zugehörige Baugrundstück vollständig und erreichte bei 3 Vollgeschossen + Dachgeschoß (Walmdach) für den Zeitraum bis ca. 1890 nach heutigen Berechnungsmethoden eine GFZ von mehr als 3,66. Ab ca. 1890 kam ein weiteres Geschoß hinzu und das Dachgeschoß wurde zum Vollgeschoß ausgebaut, so dass die (moderne) GFZ 5,0 ergeben hätte.

Ungeachtet alldessen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über das Verbot von Bodenversiegelung (Versiegelungsverbotssatzung – VVS) in der jeweils gültigen Fassung.

4.4.3 Bauweise

Beim vorliegenden Bebauungsplan wurde keine explizite Festsetzung der Bauweise getroffen. Die Festsetzungen zu den Baukörpern gewährleisten eine relativ kleinteilige, grenzständige, der Struktur der ehemaligen Bestandsbauten innerhalb des Geltungsbereiches und der bestehenden Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft 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.

4.4.4 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 Baukörper grenzständige Bebauung nach Norden, Osten und Westen fest. In der Folge entstehen gemäß Art. 6, Abs.1 BayBO keine Abstandsflächen für diese Bereiche.

Für die neu entstehenden Gebäude ist durch die Ausrichtung nach Südosten zur privaten Freifläche hin die Belichtung und Belüftung sichergestellt. Unterstützt wird dies durch die Anordnung zweier Lichthöfe.

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

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

Allgemein ist festzuhalten, dass die Festsetzungen bzgl. Dachform, Dachdeckung in Materialität und Farbe und -neigung, Dachausrichtung und -belichtung (Anzahl und Form der Gauben und ihre Situierung in den Dachflächen), Farbgebung, 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 Steildach auf langen, schmalen Parzellen besteht, durch eine gleichartig gestaltete Nachbebauung langfristig zu erhalten und die bisher durch einen provisorischen Baukörper ausgeformte Ecksituation Wagnergasse/Bismarckplatz neu zu definieren und zu betonen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Forderungen der Denkmalpflege, den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sowie der im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes durchgeführten intensiven Analyse der 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 festgesetzte Ausführung der Dächer allgemein, sowie die textlichen Festsetzungen zur Materialität der Dachhaut, zum Dachüberstand, zur Dachbelichtung und zu sonstigen Dachelementen orientieren sich mit Ausnahme der Höhenentwicklung am zwischenzeitlich zurückgebauten historischen Baubestand.

Die Festsetzung zur Dachbelichtung und zu sonstigen Dachelementen wurde 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 textliche Festsetzung zur Belichtung innenliegender Gebäudeteile, durch Anordnung zweier Lichthöfe, ermöglicht die Belichtung innenliegender Gebäudebereiche, an Stellen, an denen sie von außen über Befensterung nicht möglich ist.

Soweit möglich und im Einklang mit den Aussagen aus dem Gestaltungsbeirat fanden die grundsätzlichen Vorgaben der Satzung über gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im mittelalterlichen Innenstadtbereich sowie an bauzeitliche Einzeldenkmäler und Ensembles in der Stadt Landshut (Gestaltungssatzung) Beachtung.

Um eine zeitgemäße Wohnnutzung mit privaten Freibereichen zu ermöglichen, sind für die Baukörper der Parzellen 1 bis 3 Terrassen- bzw. Balkonnutzungen zulässig und festgesetzt.

Die neue Eckbebauung auf den bisherigen Flurstücken 1134 und 1135 nimmt eine Sonderfunktion im Stadtraum ein. Sie definiert den Abschluss der historischen Zeile der Handwerkerhäuser und formuliert gestalterisch die weithin sichtbare Ecksituation Bismarckplatz/Seligenthaler Brücke.

Daher waren an dieser Stelle keine privaten Grünflächen im Sinne von Privatgärten festzusetzen. Vor der Seligenthaler Brücke soll ein kleiner platzähnlicher, allgemein zugänglicher Bereich geschaffen werden. Ein neu zu pflanzender Stadtbaum – innerhalb des Geltungsbereiches - am Brückenbeginn soll dazu beitragen, eine torähnliche Situation zur Sebastianikirche und zur Zweibrückenstraße zu schaffen. Ein 2. Baum auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann das „Baumtor“ vervollständigen, wenn seine Pflanzung in diesem Bereich technisch möglich ist und die Finanzierung der Pflanzaktion gesichert werden kann.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

4.6.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote, sonstige grünordnerische Maßnahmen

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 Geltungsbereiches gesichert. Die drei festgesetzten Laubbäume mindestens 3. Ordnung können sich noch gut in den festgesetzten kleinräumlichen Baustrukturen entwickeln. Sie dienen als Schattenspender 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 mindestens 45 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 Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Isarseite abgeschirmt. Zwischen den neu entstehenden Baukörpern sorgen Strauchpflanzungen für die notwendige Abschirmung und Privatsphäre zwischen den Erdgeschoßwohnungen mit ihren Gartenanteilen.

Diese Maßnahmen zur Durchgrünung und Beschattung verbessern insgesamt die Aufenthaltsqualität. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wuchserfolg des Baumes. 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 aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das städtebauliche Sanierungsgebiet Nikola im Jahr 1996 wurde entlang des linksseitigen Ufers der Kleinen Isar das Biotop LA-0109 kartiert und wie folgt beschrieben: „Gehölzbestand in verschiedenen Altersstufen entlang der Ufer der Großen und Kleinen Isar“. Im Uferabschnitt, der der vorliegenden Geltungsbereichsgrenze entspricht, war dieses Biotop durch den damals noch vorhandenen Baubestand unterbrochen. Mit den Festsetzungen im jetzigen Bebauungsplan wird diese Lücke soweit dies unter Wahrung des Hochwasserschutzes, der Belichtung, Besonnung und Aufenthaltsqualität der Gartenanteile möglich sein wird, geschlossen.

Die Biotopkartierung im Stadtgebiet wird seit 2023 aktualisiert. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse ist im Laufe des Jahre 2026 zu rechnen.

4.7 Erschließung

4.7.1 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 öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Am unmittelbar angrenzenden Bismarckplatz halten fast alle Stadtbuslinien (Linien 3/4/5/6/8/9/12/104/108/109), die beiden benachbarten Bushaltestellen Zweibrückenstraße und Kennedyplatz werden auch von Expresslinien angefahren.

4.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

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

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

4.7.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrlächen:

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

Feuerwehruzufahrt:

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

4.7.4 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 300 m mehrfach vorhanden, die Entfernung zum Rathaus zur Darstellung der Innenstadtlage beträgt knapp 600 m.

4.7.5 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.

Auf großflächige Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung wird soweit möglich verzichtet. Für die Warmwasserbereitung und die Heizung sollen Wärmepumpen zum Einsatz kommen,

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. [0871/88-1417](tel:0871/88-1417)). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet an zwei Stellen (Bohrpunkt B1 und B2) durchgeführt. Die Ergebnisse fanden in die Baugrunduntersuchung mit Geotechnischem Kurzbericht (Bericht Nr. 15252/1/0815) vom 18.08.2015 und die Ergänzende Baugrunduntersuchung vom 14.07.2017 (Bericht Nr. 15252/2/0717) – beide erstellt von der TBU Geotechnik 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 flach 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 verfestigendem Kies zu ersetzen.

Gemäß den vorliegenden Bodengutachten wurden bis in eine Tiefe von 2,0 bis 2,1 m aufgefüllte Böden vorgefunden. Darunter lagen bis ca. 3 m tief wechselgelagerte sandig-humose Schluffe und Kiese. An einem Bohrpunkt wurden bis zu einer Tiefe 4,0 m bis 5,1 m eingelagerte humose/torfige, sandige Schluffschichten mit organischen Beimengungen, Pflanzen- und Holzresten vorgefunden, die vereinzelt auch bis max. 5,7 m unter Gelände reichten.

Den Kern der geringtragfähigen Bodenschichten bildet eine sog. „Bodenlinse“, deren genaue Abgrenzung in Fläche und Tiefe vor Beginn der Neubaumaßnahmen noch zu klären sein wird. Vor allem diese Bodenlinse ist für die Setzungen an den, inzwischen rückgebauten Bestandsgebäuden verantwortlich.

Die Gutachter empfehlen daher vor dem Baubeginn auf die Neubaumaßnahme abgestimmte Untersuchungen durchzuführen. Diese weiteren Untersuchungen obliegen der Planungsbegünstigten und sind von dieser zu veranlassen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

6.2.1 Ufermauer

Im Zuge der Überlegungen zur Neubebauung einigten sich das für den Freistaat Bayern handelnde Wasserwirtschaftsamt Landshut und die Planungsbegünstigte darauf, die bestehende Ufermauer zu beseitigen und die neuzubauende Tiefgarage bis etwa an die Verlaufslinie der alten Mauer heranzuführen. Die isarseitige Wand der Tiefgarage muss so ausgebildet werden, dass sie die Funktionen der Ufermauer übernehmen kann. Insoweit stimmt das Wasserwirtschaftsamt einer streifenförmigen Überbauung des Fluss-Grundstücks durch die Tiefgarage des Investors zu. Der Abflussquerschnitt der Isar darf durch die gegenständlichen Baumaßnahmen nicht verändert werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden alle notwendigen rechtlichen Absicherungen vertraglich zwischen dem Freistaat Bayern / Wasserwirtschaftsamt und der Planungsbegünstigten geregelt und über entsprechende Einträge im Grundbuch gesichert. Parallel dazu ist vor Erteilung einer Baugenehmigung auch zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt Landshut eine vertragliche Vereinbarung zu schließen und die entsprechenden grundbuchrechtlichen Erfordernisse zu regeln.

6.2.2 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 m ü. NN (= HG₁₀₀) 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.

6.2.3 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 den o. g. Baugrunduntersuchungen aufgefüllt. Die aufgefüllten Böden 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.

Die o. g. Baugrunduntersuchung wurde zwischenzeitlich an das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz weitergeleitet. Bzgl. der weiteren Vorgehensweise wird inhaltlich auf den Punkt 8 dieser Begründung verwiesen.

Alle Erdarbeiten bzw. Bau- und Eingriffsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erd-/Grabarbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens erfolgen können. Ober-, Unterboden und Untergrund müssen getrennt, horizontal- bzw. schichtenweise ausgebaut, wenn erforderlich zwischengelagert und verwertet werden. Bodenverdichtungen auf (zukünftigen) unversiegelten Flächen sind durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 16639 und DIN 18915 zu vermeiden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern. Die Lockerungsmaßnahmen und eine ggf. notwendige Zwischenbewirtschaftung sind fachgerecht zu planen. Beim Wiedereinbau des Bodens auf allen Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial schichtkonform und ohne Verdichtungen entsprechend Tabelle 2 DIN 19639 eingebracht wird. Die Verfestigung hat für alle Freiflächen durch Andrücken zu erfolgen (kein Rütteln oder Walzen).

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

7.1.1 Verkehrslärm

Der gesamte Bereich wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt. Auf dem Areal befanden sich somit kaum schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109. Somit gab es nur ein geringes 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.

Das Plangebiet liegt in einem typischen, innerstädtischen Stadtquartier, mit den für einen derartigen Standort nicht ungewöhnlichen Lärmbelastungen. Ungeachtet dessen unterliegen die künftig neu entstehenden Einheiten, hier vor allem die Wohnungen, den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des notwendigen Schallschutzes.

Soweit möglich wurden diese Grundsätze des aktiven Lärmschutzes durch die Art der Nutzung, die Gebäudeanordnung sowie ggf. auch die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite berücksichtigt. Wo dies in Einzelfällen nicht möglich sein wird, wird die ausreichende Belüftung durch mechanische Lüfter gewährleistet. Außerdem werden Fenster eingebaut, die den Lärmbelastungen eines derartigen innerstädtischen Quartiers gerecht 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 tieffrequenten 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 Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz 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. Baugrunduntersuchungen wurde zwischenzeitlich an das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, 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 Bombung 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.

1945 erfolgte die Sprengung der damaligen Seligenthaler Brücke. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass noch Sprengstoffreste im Untergrund der angrenzenden Flächen liegen,

Weder aus den historischen Luftbildern noch aus anderen Quellen lassen sich konkrete Rückschlüsse auf vorhandene Fundmunition ziehen. 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 Bäckergerber 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, Pfettrachgasse 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 in der Vergangenheit mehrere Gespräche zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Landshut sowie dem Planungsbegünstigten statt.

Die für eine ehemals angestrebte Sanierung des Gebäudes Wagnergasse 2 notwendigen Arbeiten wären mit kaum vorhersehbaren und kalkulierbaren Risiken für das Gebäude selbst, seine unmittelbare Umgebung und die angrenzenden Verkehrsflächen verbunden gewesen und wurden damit als unverhältnismäßig und unverantwortbar eingestuft.

Hauptgrund hierfür waren geringtragfähige Bodenschichten, die stellenweise bis in eine Tiefe von mehr als 5m reichen und eine sog. „Bodenlinse“ bilden, deren genaue Abgrenzung in Fläche und Tiefe vor Beginn der Neubaumaßnahmen noch zu bestimmen ist. Vor allem diese Bodenlinse ist für die Setzungen an den, inzwischen rückgebauten Bestandsgebäuden verantwortlich.

Nachdem Anfang 2024 weitere starke Setzungen aufgetreten waren wurde am 22. Januar 2024 ein Ortstermin vereinbart, an dem neben dem Eigentümer ein Statiker, ein Vertreter der Landesgewerbeanstalt Bayern, Zweigstelle Landshut, Prüfamf für Standsicherheit (LGA), das Straßenverkehrsamt und das Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut teilnahmen. Es wurde festgestellt, dass die Standsicherheit des Gebäudes, insbesondere der Giebelwand zur Wagner-gasse nicht mehr gewährleistet war und insgesamt eine akute Einsturzgefahr bestand. Laut LGA-Stellungnahme war „eine dauerhafte Sicherung der Giebelwand bzw. des restlichen Gebäudes nicht mehr möglich, da alle Arbeiten am Gebäude eine unmittelbare Gefährdung der beteiligten Personen bedeuten würden und zudem weder zeitnah noch nachhaltig durchführ-bar“ gewesen wären.

In der Folge stimmte auch der Bausenat dem Abbruch des Gebäudes Wagnergasse 2 zu. Die entsprechende Abbruchgenehmigung wurde mit Bescheid D-2024-9 am 27.02.2024 erteilt. Der Abbruch ist mittlerweile vollzogen und die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde geräumt.

9.2 Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet ist Teil des Bodendenkmals D-2-7438-0030 wonach untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt Landshut vorliegen. 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. Die Abteikirche und die Afra-Kapelle befinden sich in einem Abstand von ca. 200 bis 250 m Luftlinie nördlich des Plangebiets.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

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

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

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

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

Es ist außerdem nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet noch weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
[...]"

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Folgewirkungen der Planung

Insgesamt ist im Bereich dieses Bebauungsplanes die Errichtung von 17 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten möglich. Bei einer Belegung von 2,3 Personen je Haushalt ist mit einem Zuzug von insgesamt ca. 39 Personen zu rechnen.

Zusätzlich können auf ca. 550 m² Grundfläche, verteilt über 3 Geschosse, konzeptabhängig gewerbliche Nutzflächen in der Größenordnung von 321 m² entstehen.

Ursprünglich waren in den inzwischen rückgebauten Gebäuden 10 Wohneinheiten (23 Personen) und ca. 285 m² gewerbliche Flächen vorhanden.

Durch die Neubebauung steigt die Anzahl der Wohneinheiten um 70 %, die Anzahl der Bewohner um 46 % und die Gewerbefläche um ca. 12,6 %.

Die ehemalige Bebauung ließ keine Stellplätze auf geschlossen bebauten Grundstücken zu. Somit ging vom Altbestand auch kein Quellverkehr aus. Nunmehr werden in einer Tiefgarage 22 Stellplätze untergebracht.

Durch den Zuzug der o. g. 39 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.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich								1490 m²
Nettobauland								1116 m²
Öffentliche Flächen:								
Wasserfläche							15 m ²	
Öffentliche Grünfläche							130 m ²	
Öffentliche Fußwegfläche und Eigentümerweg							229 m ²	
							374 m²	374 m²
Private Flächen:								
Grundfläche Bebauung							712 m ²	
Anbauzonen							43 m ²	
private Grünflächen							256 m ²	
private Verkehrsfläche							105 m ²	
							1116 m²	1116 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)								
							GRZ	712 m ²
								1116 m ² = 0,64
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgarage)								
							GRZ	1116 m ²
								1116 m ² = 1,00
Geschossfläche (Gebäude)								
nach Planung							GFZ	2735 m ²
								1116 m ² = 2,45

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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 17.04.2026
STADT LANDSHUT

Landshut, den 17.04.2026
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

STAND AUSLEGUNG

Anlage zur Begründung

ARTENLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

Artenliste für Bäume

Einzuhaltende Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm, Kronenansatz mindestens 1,60 m

geeignete Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m)

a. heimische Bäume

Botanischer Name

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica purpurea
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus spec.

Deutscher Name

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Birke / Hänge-Birke
Rot-Buche
Blutbuche
Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Flatterulme / Feldulme

b. nicht heimische Bäume

Castanea sativa
Juglans regia

Edelkastanie/ Ess-Kastanie
Walnuss

geeignete Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m)

a. heimische Bäume

Botanischer Name

Acer campestre
Alnus glutinosa
Alnus incarna
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Mespilus germanica
Prunus avium
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix daphnoides
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Taxus baccata *

Deutscher Name

Feld-Ahorn 2. Ordnung
Schwarz-Erle 2. Ordnung
Grau-Erle 2. Ordnung
Hainbuche 2. Ordnung
Holz-Apfel 3. Ordnung
Echte Mispel 3. Ordnung
Vogel-Kirsche 2. Ordnung
Trauben-Kirsche 3. Ordnung
Silber-Weide 2. Ordnung
Sal-Weide 3. Ordnung
Reif-Weide 3. Ordnung
Mehlbeere 3. Ordnung
Eberesche 3. Ordnung
Speierling 2. Ordnung
Elsbeere 2. Ordnung
Eibe 2. Ordnung

b. nicht heimische Bäume (diese sind nicht am Ortsrand zu verwenden)

Botanischer Name

Acer in Sorten
Alnus in Sorten

Deutscher Name

Ahorn in Sorten
Erle in Sorten

Catalpa bignonioides
Carpinus in Sorten
Corylus colurna
Fraxinus in Sorten
Ginkgo biloba
Liquidambar styraciflua
Magnolia in Sorten
Ostrya carpinifolia
Sorbus in Sorten
Tilia in Sorten
Ulmus in Sorten

Trompetenbaum
Hainbuche in Sorten
Baum-Hasel
Esche in Sorten
Fächerblattbaum / Ginkgo
Amberbaum
Magnolie in Sorten
Gemeine Hopfenbuche
Mehlbeere in Sorten
Linde in Sorten
Ulme in Sorten

c. Obstbäume

jedoch nur als auf Sämlingsunterlagen gezogene Halb- und Hochstammsorten

Artenliste für Sträucher und Heckenpflanzen

Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm

Geeignete Ziersträucher (heimisch)

Botanischer Name

Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Buxus sempervirens
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus *
Frangula alnus *
Genista germanica
Ligustrum vulgare *
Lonicera caerulea
Lonicera nigra *
Lonicera xylosteum*
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica *
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa majalis
Rosa sp.
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Staphylea pinnata
Viburnum lantana *
Viburnum opulus *

Deutscher Name

Gewöhnliche Felsenbirne
Berberitze
Buchs
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen *
Faulbaum *
Deutscher Ginster
Gemeiner Liguster *
Blaue Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche *
Rote Heckenkirsche *
Schlehe
Kreuzdorn *
Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Essig-Rose
Zimt-Rose
Beetrosen und Bodendeckerrosen
Echte Brombeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Pimpernuss
Wolliger Schneeball *
Gemeiner Schneeball *

Geeignete Ziersträucher (nicht heimisch)

Botanischer Name

Amelanchier lamarckii
Deutzia spec.
Elaeagnus angustifolia
Forsythia europea *
Hamamelis spec

Deutscher Name

Kupfer-Felsenbirne
Deutzie in Arten
Schmalblättrige Ölweide
Goldglöckchen *
Zaubernuss in Arten

Kolkwitzia amabilis
Philadelphus coronarius.
Spiraea spec.
Syringa vulgaris
Weigelia florida.

Perlmutterstrauch
Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spierstrauch in Sorten
Gemeiner Flieder
Weigelie

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare *
Taxus baccata *

Deutscher Name

Feld-Ahorn
Buchs
Hainbuche
Kornelkirsche
Rot-Buche
Gemeiner Liguster *
Eibe *

Hecken sollen nicht ausschließlich aus Thujenpflanzen, Kirschlorbeerpflanzen, Zypressen oder Scheinzypressen bestehen.

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

STAND AUSLEGUNG