

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	03.12.2021	Stadt Landshut, den	11.11.2021
Sitzungsnummer:	26	Ersteller:	Mirlach, Karin

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2020 bis einschl. 20.11.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 02.10.2020:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.11.2020, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring, Landshut
mit E-Mail vom 27.10.2020

1.2 Stadt Landshut, Stadtarchiv
mit Schreiben vom 02.11.2020

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit E-Mail vom 22.10.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Flächen für die Feuerwehr
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten
2. Zufahrt für die Feuerwehr
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
3. Aufstellflächen Hubrettungsfahrzeug
Es ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Pulverturmstraße keine Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen aufgrund der Geländeform (Gefälle) zur Brandbekämpfung und Menschenrettung möglich ist.
4. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstungshöhe zum Anleitern bestimmter Fenster und Balkonen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden in den Festsetzungen zur Bebauung und zu den Freiflächen berücksichtigt und wurden vor Ort mit der Feuerwehr Landshut abgestimmt. In die Hinweise durch Text, Nr. 8 wurde zudem auf die Problematik aufmerksam gemacht, dass in der Pulverturmstraße aufgrund des Straßengefälles die Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen nicht möglich ist. Die Hinweise wurden zudem in die Begründung unter der Nr. 4.6.3 mitaufgenommen.

2.2 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 20.10.2020

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände
Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition:

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Etwa 400m südwestlich des Planungsgebietes im Bereich der Grillparzerstraße fand im Zweiten Weltkrieg eine flächige Bebombung statt. Dementsprechend können auch im Planungsgebiet Bombenfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelsondierung ist aufgrund der noch stattfindenden gewerblichen Nutzung erst möglich, wenn die derzeitige Nutzung aufgegeben worden ist und der Abbruch der Bestandsbebauung vorbereitet wird. Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text unter der Nr. 7 und in die Begründung unter der Nr. 9 aufgenommen.

2.3 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 23.10.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut mit E-Mail vom 28.10.2020

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit E-Mail vom 30.10.2020

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bodendenkmalpflegerischen Belange sind in der Begründung unter der Nr. 11 berücksichtigt worden.

2.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
mit E-Mail vom 09.11.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.10.2020.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark
15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

mit E-Mail vom 09.11.2020

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange des Leitungsträgers wurden berücksichtigt. In den Hinweisen durch Text, Nr. 4 sind die geforderten Fristen als Vorlauf einer notwendigen Umverlegung aufgeführt. Der Sachverhalt wird auch in der Begründung unter der Nr. 4.6.2 erörtert.

2.7 IHK für Niederbayern, Passau mit E-Mail vom 11.11.2020

Wir können der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ grundsätzlich zustimmen, sofern sich die Standortqualität für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe nicht verschlechtert. Neue Festsetzungen durch die Planänderungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zur Folge haben.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und uns über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet war bisher eine Brauerei ansässig, die an einen neuen, für das Unternehmen vorteilhafteren Standort im Gewerbegebiet Mühnerau, umziehen wird. Insofern wird das Planungsgebiet für eine Nachfolgenutzung, die aus Wohnen und auch gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss entlang der Hagrainer Straße besteht, frei. Die gewerbliche Nutzung wird durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gesichert. Bezüglich etwaiger Auswirkungen der Planung auf Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung (heranrückende Wohnbebauung) wurden von Seiten des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz als zuständige Immissionsschutzbehörde keine Bedenken geäußert; insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.

2.8 Stadt Landshut, Stadtgartenamt mit Benachrichtigung vom 11.12.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

An der Hagrainerstraße befindet sich angrenzend an das Planungsgebiet ein Straßenbaum (Linde mit ca. 40 cm Stammdurchmesser), der in den Planungen berücksichtigt werden sollte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Linde an der Pulverturmstraße wurde durch Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes berücksichtigt.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserburg mit E-Mail vom 12.11.2020

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

Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und zwei Kabelverzweiger) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange des Leitungsträgers wurden berücksichtigt. In den Hinweisen durch Text, Nr. 4 sind die geforderten Fristen als Vorlauf einer notwendigen Umverlegung aufgeführt. Der Sachverhalt wird auch in der Begründung unter der Nr. 4.6.2 erörtert.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 16.11.2020

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung eines ehemaligen Brauereigeländes zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme kann jedoch erst abgegeben werden, wenn weitere Angaben zum Plangebiet (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) gemacht werden.

Darüber hinaus ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, aufgrund des zentral im Plangebiet liegenden Biotops LA-0126-001 („Baumbestand im Biergarten und an der Kreuzung Hagrainer Str./Pulverturmstraße“), besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Biotop LA-0126-001 ist zwar als solches deklariert, allerdings im derzeitigen Zustand nicht als solches zu erkennen und auch nicht erhaltenswert. Allerdings wird die Linde an der Pulverturmstraße als Teil dieses Biotops auf jeden Fall erhalten. Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls um Stellungnahme gebeten und hat sich darin unter anderem zu diesem Biotop geäußert. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Abwägungsprozess angemessen berücksichtigt.

2.11 Wasserwirtschaftsamt, Landshut
mit E-Mail vom 18.11.2020

Mit Schreiben vom 20.10.20 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Vorhandener Tiefbrunnen der Brauerei auf Fl.Nr. 2569/2 im Umgriff des BP:

Im Bereich Ecke Hagrainer Straße / Schönbrunner Straße befindet sich ein Tiefbrunnen zur Gewinnung von Brauwasser.

Dieser Brunnen ist nach der Einstellung des Braubetriebes rückzubauen und zu verfüllen. Vor Beginn dieser Arbeiten ist der Wasserrechtsbehörde, dem Amt für Umwelt-, Klima-

und Naturschutz der Stadt Landshut und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut rechtzeitig ein Konzept zum Rückbau zur Genehmigung vorzulegen.

Hinweis:

Aufgrund der Hanglage sollten die Themen wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen und evtl. auftretendes Schichtenwasser in der Planung berücksichtigt werden. Ansonsten besteht mit dem BP aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Die Wasserrechtsbehörde erhält die Stellungnahme zur Information in Cc.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorhandene Tiefenbrunnen soll gemäß Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz und dem Wasserwirtschaftsamt erhalten werden. Der Brunnen wurde dementsprechend im Bebauungsplan als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Wasser – Tiefenbrunnen)“ festgesetzt. Insofern ist die Vorlage eines Rückbaukonzeptes obsolet.

Die Hagrainer Straße ist durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen gefährdet. Der Ursprung dieser Gefährdung liegt allerdings im hinteren Hagrainer Tal und kann durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst werden. Die geplanten Gebäude können aber von einer Sturzflut betroffen sein. Im Bebauungsplan wird darauf reagiert, indem zum einen entlang der Hagrainer Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind und zum anderen mit dem Hinweis, dass bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Im Gebiet selbst wird durch die vorliegende Planung die Starkregengefährdung entschärft. Zum einen impliziert die Planung eine deutliche Entsiegelung gegenüber der Bestandsbebauung, zum anderen werden durch die Festsetzung von Dachbegrünung, wasserdurchlässigen privaten Verkehrsflächen und Überdeckung der Tiefgaragen sowie durch die Maßgaben zur Niederschlagswasserversickerung diesbezügliche Verbesserungen erreicht.

2.12 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit E-Mail vom 19.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Bereitstellungsflächen für die Aufnahme der Abfallsammelbehälter müssen eben ausgeführt sein, nach bisheriger Planung ist eine Bereitstellung nur im Bereich der Hagrainer Straße möglich.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bereitstellungsflächen für die Aufnahme der Abfallsammelbehälter können auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Standorte wurden zusätzlich als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Standort Abfallbehälter am Tag der Abholung)“ festgesetzt. In die Hinweise durch Text wurde unter der Nr. 11 noch ein Passus eingefügt, dass die Aufstellfläche eben ausgeführt werden müssen.

2.13 Stadt Landshut, Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz mit E-Mail vom 20.11.2020

Stellungnahme Klimaschutzmanagement:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen die geplante Wohnbebauung keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die in der Vorabstellungnahme des Klimaschutzmanagements vom 23.09.2020 vorgebrachten Hinweise wird verwiesen. Ob eine Nachnutzung des bestehenden Tiefbrunnens evtl. zum Zwecke der thermischen Nutzung möglich ist, ist im Rahmen der Wassergesetze zu klären und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Stellungnahme Altlasten:

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Areals des Landshuter Brauhauses sind umfangreiche Rückbaumaßnahmen zu erwarten.

Auf Grund des z.T. sehr alten Gebäudebestandes sowie der für Brauereibetriebe üblichen Betriebsausstattungen, sind insbesondere asbesthaltige Baustoffe sowie Isolierstoffe aus teergebundenen Kork, die sehr hohe Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAKs) enthalten können, zu entsorgen.

Asbesthaltige Baustoffe können in festgebundener Form wie Dacheindeckung, Abwasserrohre, Fensterbänke, Fliesenklebern u.v.m. vorhanden sein, aber auch in schwachgebundener Form, wie Flanschdichtungen und Isolierungen in Dampfkesselanlagen sowie als Spritzasbest bei Brandschutzmaßnahmen früherer Zeit vorliegen.

PAK-haltige Baustoffe können insbesondere in Form von teergebundenen Kork vorliegen, die bis in die 60-er Jahre u.a. als Isolierstoff für Kühlräume eingesetzt wurde und meistens in dieser Verwendung unterhalb einer Schicht von Fliesen und/oder Putz eingebaut wurde. Zusätzlich zu den oben angerissenen Schadstoffvorkommen in der Bausubstanz sind auch diverse Techniken wie Kälteanlagen und sonstige Lager- und/oder Verwendungsanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten.

Diese Hinweise sind lediglich als Vorabinformation zu sehen und können ein aussagekräftiges Schadstoffgutachten nicht ersetzen.

Auf Grund der zu erwartenden Schadstoffgehalte ist es dringend anzuraten, durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro vor Beginn der Rückbauarbeiten ein Schadstoffscreening durchführen zu lassen, um darauf aufbauend ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu entwickeln.

Dieses Vorgehens- und Entsorgungskonzept ist mit dem FB Umweltschutz vorab abzustimmen.

Hinweis:

Eine Anordnungsmöglichkeit für das Erstellen eines Vorgehens- und Entsorgungskonzeptes besteht über § 62 KrWG oder über Art. 30 BayAbfG. Letzterer sieht sogar explizit Anordnungen zu Verhütung oder Unterbindung von Verstößen gegen das Abfallrecht vor, also zum Beispiel eine Vermischung von Schadstoffen mit verwertbarer Bausubstanz oder eine nicht ordnungsgemäße Entsorgung.

Stellungnahme Wasserrecht:

Gegen die Aufstellung des genannten B-plans bestehen seitens der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 2569/2 der Gemarkung Landshut (beim Maschinenhaus an der Ecke Hagrainer Straße / Schönbrunner Straße) der Brunnen zur Gewinnung von Brauwasser der Brauerei betrieben wird. Siehe dazu bitte die beigefügten Lagepläne im Maßstab 1:100 bzw. 1:1000. Dieser Brunnen ist nach der Betriebseinstellung zu verfüllen bzw. rückzubauen, sofern er nicht für andere Zwecke wie z. B. als Trinkwassernotbrunnen weiter benötigt wird. Im Fall einer/-s Verfüllung/Rückbaus ist dem Wasserwirtschaftsamt Landshut und der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut rechtzeitig vor der/-m Verfüllung/Rückbau ein Verfüllkonzept/Rückbauplan zur Genehmigung vorzulegen. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Stellungnahme Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Die Planung befindet sich im direkten Umfeld der Schönbrunner Straße, Pulverturmstraße und Hagrainer Straße. Aufgrund der örtlichen Topographie und dem Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass die Planung von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen ist.

Tiefgarage:

Im direkten Umfeld sowie gegenüber der Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind Wohngebäude angeordnet.

Die Ausführung der Rampen ist uns nicht bekannt.

Gewerbe:

Bei diesem Bauvorhaben sind ebenfalls Gewerbeeinheiten geplant. Nähere Informationen zu den Gewerbebetrieben, z.B. Außenbestuhlung, Wirtschaftsterrasse, etc. sind uns nicht bekannt.

Im Anbetracht der obigen Ausführungen ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Das Gutachten soll einerseits die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet, andererseits die Lärmauswirkungen der gegebenenfalls geplanten Gewerbeeinheiten ermitteln und beurteilen.

Im Zuge der Betrachtung der Lärmauswirkung ausgehend von den Tiefgaragen, sollen ebenfalls auch mögliche Blendeinwirkungen beim Herausfahren aus den Tiefgaragen beurteilt werden.

Ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen in Bezug auf alle möglichen Lärmeinwirkungen und Blendeinwirkungen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu erarbeiten.

Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz vorzulegen.

Es wird angeregt den Auftrag zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung seitens der Stadt Landshut zu vergeben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Klimaschutzmanagement:

Die in der Vorabstimmung geforderte Dachbegrünung wurde festgesetzt. Die Errichtung von PV- und Solarthermieanlagen im Planungsgebiet ist zulässig; hierfür ist keine gesonderte Festsetzung notwendig. Es muss aber sichergestellt werden, dass davon keine Belästigungen durch Lichtemissionen ausgehen.

Der vorhandene Tiefenbrunnen soll erhalten werden und kann nach Betriebseinstellung der Brauerei, z.B. als Trinkwassernotbrunnen und zur Bewässerung der Freianlagen genutzt werden. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Zu Stellungnahme Altlasten:

Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text, Nr. 6 und in die Begründung, Nr. 8 aufgenommen und somit im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Der vorhandene Tiefenbrunnen soll erhalten werden und kann nach Betriebseinstellung der Brauerei, z.B. als Trinkwassernotbrunnen und zur Bewässerung der Freianlagen genutzt werden. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm enthält der Bebauungsplanentwurf noch nicht. Hierzu ist im weiteren Verfahren noch ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, mit Hilfe dessen dann entsprechende Festsetzungen bestimmt werden können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu Blendwirkungen an der jeweils gegenüberliegenden Bestandsbebauung

kommt. Die genaue Positionierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrten kann aber erst im Rahmen der konkreten Objektplanung festgelegt werden, deshalb sind im Bebauungsplan größere Bereiche an der Hagrainer Straße und an der Pulverturmstraße für Garagenein- und -ausfahrten festgelegt. Für diese Bereiche wird im weiteren Verfahren noch ein Blendgutachten erstellt.

Die Thematik der gewerblichen Immissionen und Emissionen wird im vorliegenden Fall als unkritisch angesehen. Das Planungsgebiet wurde lange Zeit durch eine Brauerei gewerblich genutzt. Die bestehende Wohnnutzung ist größtenteils im Laufe der Zeit an das Gewerbe herangerückt. Es kann daher angenommen werden, dass sie durch das Gewerbe keinen unzumutbaren Belästigungen und Störungen im Sinne des § 15 BauNVO ausgesetzt war. Im Bereich an der Pulverturmstraße wird nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch ohnehin keine negativen Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. An der Schönbrunner Straße und der Hagrainer Straße wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes ebenfalls eine Verbesserung für die Umgebungsbebauung gegenüber der bisherigen Nutzung als faktisches Gewerbegebiet erreicht.

Angrenzend an das Planungsgebiet sind gewerbliche Nutzungen im Bereich der Schönbrunner und der Hagrainer Straße vorhanden. Diese müssen aufgrund der dortigen vorhandenen, mit Wohnen gemischten Nutzungsstruktur die Anforderungen eines faktischen Mischgebietes einhalten. Insofern kann aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebietes im betroffenen Teil des Planungsgebietes ausgeschlossen werden, dass es durch die Gewerbenutzung in der Umgebung zu unzumutbaren Belästigungen und Störungen kommt.

2.14 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 18.11.2020

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

Fernwärme/Verkehrsbetrieb:

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Auf dem bestehenden Brauereigelände (Fl.Nr.2569) befindet sich eine Trafostation die den Stadtwerken Landshut/Netzbetrieb Storm gehört. Diese dient zur Versorgung der Brauerei und der umliegenden Straßen (siehe Anhang). Um weiterhin dieses Gebiet sicher mit der benötigten Stromleistung zu versorgen, benötigen wir in der Nähe der bestehenden Station, einen neuen Standort für eine Ersatz Trafostation. Der Standort und die Ausführung der Station, muss im nächsten Planungsschritt in Absprache mit den Stadtwerken Landshut geplant werden. Ebenfalls besteht ein Kabel- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Landshut für das Flurstück 2569.

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Auf dem Gelände der Brauerei befindet sich die GDRM-Anlage Gas, Die Anlage dient zur Versorgung der Brauerei und ist gleichzeitig eine Netzstation der Stadtwerke Landshut. Aus netzhydraulischen Gründen und der Versorgungssicherheit benötigen die Stadtwerke einen Ersatzstandort für eine neue Station. Bei der weiteren Planung des Baugebietes müssen der Standort und die Ausführung der Anlage nach dem geltenden DVGW-Regelwerk und in Absprache mit den Stadtwerken Landshut erfolgen.

Abwasser:

Der Geltungsbereich des Deckblattes soll komplett neu überplant werden, Deshalb ist auch die komplette Abwasserbeseitigung des Gebietes neu zu gestalten. Zukünftig ist das Areal im Trennsystem zu entwässern

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz, letzte Fassung vom 31. Juli 2009) soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser...ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...". Somit wird für das Planungsgebiet folgendes festgesetzt:

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Sollte eine Versickerung jedoch nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal in der Hagrainer Straße einzuleiten.

Folgende Parameter werden dazu festgesetzt:

Pro neu zu bauendem Gebäude (lt. Entwurf 6 Gebäude):

- Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m² versiegelter einzuleitender Fläche,
- Ablaufdrosselung: 1,0 ltr/sec.

Das Bestandsgebäude Pulverturmstraße 2 ist hiervon ausgenommen, es sollte aber dennoch eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser mit ggf. Umstellung auf Versickerung geprüft werden.

Weiterhin gilt:

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff .6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS)

verboten. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde ein Ersatzstandort für die Trafostation festgelegt. Dieser befindet sich an der Hagrainer Straße im Bereich des mittleren der drei festgesetzten Baukörper. Im Bebauungsplan wurde der Standort entsprechend festgesetzt.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde ein Ersatzstandort für die GDRM-Anlage festgelegt. Dieser befindet sich außerhalb des Planungsgebietes an der Marschallstraße.

Zu Abwasser:

Die Anforderungen an die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser wurden in den Hinweisen durch Text, Nr. 10, den Hinweisen zur Grünordnung, Nr. 4 sowie in der Begründung, Nr. 4.6.2 niedergelegt.

2.15 Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Landshut mit E-Mail vom 20.11.2020

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

Die Planung zeigt nur den Wettbewerbsentwurf auf. Es können Eckdaten abgelesen werden, aber es fehlen noch viele Aussagen.

Wir bedauern das Verschwinden der Sudkessel, die ja schön anzusehen und eine Landmarke in Landshut waren, bzw. noch sind.

Das Grundstück gestalterisch wertvoll zu bebauen ist eine Herausforderung. Die Wahl der Jury fiel auf Punkthäuser die aufgrund ihrer Höhe viel Wohnraum bieten und somit viel Freiraum belassen. Dieser entstehende Freiraum liegt in unserem Interesse.

So gehen wir davon aus, dass wertvolle Grünstrukturen und Bäume erhalten bleiben und eine naturnahe Gestaltung, sowie eine Gestaltung die soziale Kontakte fördert, präferiert wird.

Punkthäuser gestalten sich in der Raumbildung der Freianlagen nicht ganz einfach, deshalb schlagen wir die Mitarbeit eines Landschaftsarchitekten bei der weiteren Planung vor.

Die minimal dargestellten Freianlagen auf dem Präsentationsblatt „Freiraum“ weisen einen übermäßig großen Anteil befestigter Flächen auf, dazu kommen Wiesenbereiche und Bodendecker/Sträucher. Insgesamt wirkt die Freiraumgestaltung noch nicht durchdacht.

Wir regen an die befestigten Flächen zu reduzieren, naturnahe Pflanzungen und Ansaaten zu wählen und wertvollen Grünbestand zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass in einem weiteren Schritt die Planung der Außenanlagen differenziert ausgearbeitet wird und wir dann konkret auf verschiedene Themen eingehen können.

Selbstverständlich gehen wir davon aus, dass Dach-, Fassadenbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser und die Nutzung aktiver und passiver Sonnenenergie vorgesehen ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Bebauungsplanentwurf entwickelt, der die Freianlagengestaltung inkl. Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Festsetzung von Grünflächen inkl. durchzuführender Pflanzmaßnahmen sowie Maßgaben bei der Erstellung von Verkehrsflächen (wasserdurchlässige Ausführung, Minimierung der Fläche) in einer der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angemessenen Tiefe regelt. Endgültige planerische Aussagen hierzu können erst auf der Objektplanungsebene getroffen werden.

2.16 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 02.12.2020

Von Seiten des Tiefbauamtes gibt es folgende Anmerkungen zum oben genannten Bebauungsplan.

1) Verkehr:

In der Pulverturmstraße sollte auf der Seite des Planungsgebiets ein Gehweg berücksichtigt werden.

2) Straßenbau:

Von Seiten des Tiefbauamtes ist geplant den Straßenzug Pulverturmstraße - Moniberg zu erneuern. Der genaue Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme ist abhängig von der Genehmigung der Haushaltsmittel. Eine Abstimmung der beiden Baumaßnahmen ist notwendig, um die Reihenfolge der Bauabschnitte und den zeitlichen Rahmen festzustellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass die Abmessungen der Tiefgaragenzufahrten zur Fahrbahn so dimensioniert werden, dass keine Änderungen im Straßenraum vorgenommen werden müssen.

3) Straßenunterhalt:

keine Äußerung!

4) Wasserwirtschaft:

Auf die Gefahr durch Starkregenereignisse entlang der Hagrainer Straße wird hingewiesen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu1)Verkehr:

Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Durch die Herstellung eines Gehwegs an der Westseite der Pulverturmstraße würde die bestehende Linde zu sehr beeinträchtigt. Aufgrund des ihres raumprägenden Charakters ist die Linde an dieser Stelle unbedingt zu erhalten. Daher ist nach umfassender Prüfung ein Gehweg auf dieser Seite der Pulverturmstraße nicht möglich.

Zu 2) Straßenbau:

Dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wird noch mitgeteilt, dass das Tiefbauamt die Erneuerung der Pulverturmstraße plant und dass eine zeitliche Abstimmung der beiden Baumaßnahmen erforderlich ist. Der Bebauungsplan legt noch keine Tiefgaragenzufahrten fest, da deren Positionierung erst in der konkreten Objektplanung auf Basis von dann vorliegenden Höhenvermessungen vorgenommen werden kann. Durch die Festsetzung, dass Tiefgaragenzufahrten im Gebäudebereich liegen müssen und durch die Positionierung der Gebäudekubaturen selbst kann aber davon ausgegangen werden, dass durch Tiefgaragenzufahrten keine Veränderungen im Straßenraum impliziert werden.

Zu 4) Wasserwirtschaft:

Die Hagrainer Straße ist durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen gefährdet. Der Ursprung dieser Gefährdung liegt allerdings im hinteren Hagrainer Tal und kann durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst werden. Die geplanten Gebäude können aber von einer Sturzflut betroffen sein. Im Bebauungsplan wird darauf reagiert, indem zum einen entlang der Hagrainer Straße im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig sind und zum anderen mit dem Hinweis, dass bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Im Gebiet selbst wird durch die vorliegende Planung die Starkregengefährdung entschärft. Zum einen impliziert die Planung eine deutliche Entsiegelung gegenüber der Bestandsbebauung, zum anderen werden durch die Festsetzung von Dachbegrünung, wasserdurchlässigen privaten Verkehrsflächen und Überdeckung der Tiefgaragen sowie durch die Maßgaben zur Niederschlagswasserversickerung diesbezügliche Verbesserungen erreicht.

2.17 Fachkraft für Naturschutz, untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 18.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen grundsätzlich Einverständnis. Im Plangebiet befinden sich mehrere markante Bäume, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind. Teilweise sind sie Bestandteil des kartierten Biotops Nr. 126 und im Landschaftsplan als zu erhalten dargestellt. Sie befinden sich im Bereich des bisherigen Brauereigeländes und im Bereich des ehemaligen Biergartens, sowie entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Diese Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden, insbesondere die markante Linde an der Pulverturmstraße. Hierzu ist ein lage- und höhengenaue Baumbestandsplan zu erstellen. Sofern die Bäume nicht zu erhalten sind, ist ein adäquater Ersatz mit heimischen Bäumen I. Wuchsklasse zu schaffen. Nachdem das Plangebiet Lebensraum von besonders geschützten Arten sein dürfte, insbesondere Vögel und Fledermäuse, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Die Freiflächenplanung ist im weiteren Bebauplanverfahren umsetzungsfähig zu konkretisieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Linde an der Pulverturmstraße und die Gehölzstrukturen an der Südostgrenze des Geltungsbereiches können erhalten werden. Die übrigen Bestandsbäume können nicht erhalten werden und werden durch Ersatzpflanzungen im Planungsgebiet kompensiert. Die zu entfernenden Bäume und die zugehörigen Ersatzpflanzungen wurden mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt.

Zwischenzeitlich wurde eine Bestandsaufnahme der im Planungsgebiet vorkommenden Arten durchgeführt. Aufgrund deren Ergebnisse war nunmehr die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung ausreichend. Die Abschätzung wird zum Zeitpunkt der kommenden Auslegung sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 BauGB vorliegen und mit auslegen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 02.10.2020 i.d.F. vom 03.12.2021 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 03.12.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)