

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77
"Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Haggrainer
Straße" durch Deckblatt Nr. 1**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 22.10.2024**

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:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (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 (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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Hinweise zu den bodendenkmaltpflegerischen Belangen wurden in der Begründung unter Kapitel 12 dokumentiert und in den Hinweisen durch Text unter D.23 mit aufgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 24.10.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 Telekommunikationslinien (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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien 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: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die o.g. Telekommunikationslinien des Versorgers und das Merkblatt DWA-M 162 wurde unter D.4 im Plan und unter Kapitel 4.6.2 in der Begründung aufgenommen. Die Leitungsverlegungen oder Anpassungen betreffen primär die weitere Objektplanung, wo dann die entsprechenden Abstimmungen mit dem Versorger seitens der Grundstückseigentümer rechtzeitig zu führen sind.

Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 05.11.2024 und 08.11.2024:

SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft
mit Schreiben vom 05.11.2025:

Die bestehenden privaten Mauern an der Pulverturmstraße müssen weiterhin im privaten Unterhalt verbleiben. Dies gilt auch bei einem möglichen Neubau.

mit Schreiben vom 08.11.2024:

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen:
Erstellung Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Hagrainer Tal mit hydraulischer Überschwemmungsgebietsermittlung und Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen vor Hochwasser des Hagrainer Baches; Erstellung in 2025

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplanes bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis von Starkregenabfluss betroffen. Hierbei verläuft ein Hauptabfluss von Osten kommend entlang der Pulverturmstraße, übergehend in die Schönbrunner Straße. Ein weiterer Hauptabfluss verläuft von Süden kommend entlang der Hagrainer Straße. Anschließend teilt sich dieser auf die Schönbrunner Straße und die Marschallstraße, wo er sich mit dem von der Pulverturmstraße kommenden Abfluss vereint, auf. Aufgrund der Hanglage der beplanten Flurstücke fließt das oberflächlich ablaufende Niederschlagswasser bei Starkregen entlang des Gefälles von Nordosten auch in das Brauhausareal ein, sodass einige der Bestandsgebäude in Teilbereichen eingestaut werden. Bei der zukünftigen Umgestaltung und Bebauung des Areals muss sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für die Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann. Die Neubebauung sollte in starkregenangepasster Bauweise geplant und ausgeführt werden. Das Tiefbauamt ist im weiteren Planungsprozess zu beteiligen.

SG 2 Bau von Verkehrsanlagen mit Schreiben vom 08.11.2025:

Beabsichtige eigene Planung und Maßnahmen:

Für 2025 besteht eine Sanierungsabsicht der Pulverturmstraße BA 4 bis Schönbrunnerstraße. Im Zuge der Erschließungsarbeiten ggf. entstehende Schäden an der sanierten Pulverturmstraße sind durch Neuerstellung der Asphalttrag- und/oder -deckschichten über die gesamte Straßenbreite zu beseitigen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grundsätzlich sind beschädigte, dem Erschließungsgebiet angrenzende Verkehrsflächen zu erneuern bzw. in den Urzustand zu versetzen, sofern die Schäden von der Baumaßnahme herrühren. Bzgl. genauer Ausgestaltung der Übergangsbereiche privater Flächen und öffentlicher Verkehrsflächen sind vom Bauherren anlassabhängig bereits während der Planungsphase oder mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahme Abstimmungen mit dem Tiefbauamt Landshut zu initiieren

SG 3 Verkehrsplanung mit Schreiben vom 05.11.2025:

Der Vorentwurf des Tiefbauamtes vom 18.01.2024 für eine Verbreiterung des Straßenraums der Pulverturmstraße zwischen Hausnummer 2 und 7 sieht eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,40 m vor, mit einem Gehweg bergab (Mindestmaß von 2,10 m Breite) und einem 2,50 m breiten gemeinsamen Geh und Radweg bergauf. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m angegeben. Mittig im geplanten 2,5 m breiten Gehweg an der Südseite der Pulverturmstraße befindet sich eine Linde, die als Biotopbaum kartiert ist und zu erhalten ist. Der südliche Gehweg vom Brauhaus kommend kann straßenbegleitend nur bis zur festgesetzten Linde realisiert werden. Um ihn bergauf fortzusetzen, müsste er auf Höhe der nördlichen Tiefgaragenzufahrt (siehe Konzept/BA1, Ebene 2) mehrere Meter in das Gelände um den Baum herum geführt werden. Um die o.g. Straßenraumanpassung zu realisieren, ist die Gradienten der Pulverturmstraße anzupassen. Ebenso sind beidseits die Stützmauern zu erneuern. Ein zukünftiger barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle an der Hagrainer Straße mit 12 m langem Buskap ist durch einen ausreichenden Abstand zur Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage zu gewährleisten. Radabstellanlagen für die Wohnanlage sollen nach Möglichkeit oberirdisch und überdacht ausgeführt werden. Mit Hilfe eines Mobilitätskonzepts für die neue Wohnanlage können alternative Mobilitätsangebote

zum eigenen Auto gefördert werden. Es lässt sich dadurch eine gewisse Anzahl an nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen kompensieren. Voraussetzung sind neben günstigen Standortkriterien (z.B. Qualität der ÖPNV Anbindung und der Radinfrastruktur) Maßnahmen bzw. Bausteine im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, die dauerhaft dazu beitragen, den privaten Pkw-Besitz in der Wohnanlage zu reduzieren, z.B. Car-Sharing für die Wohnanlage oder ein deutlich in Qualität und Menge verbessertes Angebot an Fahrradabstellanlagen als in der Stellplatzsatzung vorgesehen. Ein Mobilitätskonzept und eine mögliche Reduzierung der Kfz-Stellplätze sind mit dem Mobilitätsmanagement der Stadt Landshut abzustimmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG 1 Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft:

Der Hinweis zum Unterhalt wird in der Begründung in Kapitel 4.6.1 aufgenommen. Die bestehenden straßenbegleitenden Stützmauern innerhalb des Geltungsbereichs werden jedoch bei der Neukonzeption der Gebäude und der Positionierung der TG-Zufahrten nicht mehr benötigt und können entfernt werden. Die erforderlichen neuen Mauerverläufe auf Privatgrund im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan mit einem Planzeichen festgesetzt.

Starkregen:

Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zu den eigenen Planungen und zum Starkregenmanagement werden in die Begründung mit einem eigenen Untertitel in Kapitel 4.6.2 ergänzt. Weiterhin werden die Themen Oberflächenwassermanagement und Abfluss-Situation in der Begründung eingehender behandelt.

Dazu ist folgendes anzumerken:

Der Flächenversiegelungsgrad der Ausgangssituation wurde ermittelt, derzeit sind nur ca. 20% der Fläche Grünfläche bzw. unversiegelt. Die Neuplanung weist mit ihren Grünflächen, den begrünten unterbauten Bereichen und den dachbegrünten Neubaudächern einen deutlich kleineren Versiegelungsgrad und stellt somit eine Verbesserung gegenüber dem Bestand und für die nachbarschaftliche Umgebung dar. Die Eingangsniveaus der drei WA-Bauten sind gegenüber dem Straßenniveau der Pulverturmstraße erhöht geplant, so dass eine potenzielle Schädigung durch Starkregen minimiert ist. Zudem sind die Zufahrten zu den TG-Bereichen ebenfalls leicht erhöht gegenüber dem jeweiligen Straßenniveau vorgesehen. In den EG der MU-Bauten an der Hagrainer Straße sind nur Gewerbe bzw. Dienstleistung zulässig, keine Wohnungen. Weiterhin ist nur eine einzige TG-Zufahrt an der Südostecke geplant. Zudem wird unter D.18 im Plan weiterhin darauf hingewiesen, dass die Hagrainer Straße durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen besonders gefährdet ist. Und es daher empfohlen wird, bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Zum genaueren spezifischen Nachweis zur Vermeidung der Verschlechterung der Abfluss-Situation kann zur Objektplanung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt werden. Dieser wäre ohnehin obligatorisch zu erarbeiten, da die angeschlossenen Flächen auf dem Gebiet größer als 800 m² betragen.

Dies wird in der Begründung unter Kapitel 4.6.2 erläutert.

Zu SG 2 Bau von Verkehrsanlagen:

Die o.g. Hinweise werden in Kapitel 4.6.1 mitaufgenommen und ergänzt. Diese betreffen jedoch nicht den Bebauungsplan, sondern primär die weiteren Objektplanungen.

Zu SG 3 Verkehrsplanung:

Zu Gehweg bei der Bestands-Linde:

Die Herumführung des Bergauf-Gehwegs um die Linde wurde geprüft. Da die Linde erhöht in einer Art Hochbeet steht (ca. bis 1,2 über der GOK) ist das Herumführen des Gehwegs sehr flächenaufwendig und zudem wenig nutzerfreundlich.

Die Thematik wurde deshalb noch einmal mehrfach mit dem Tiefbauamt abgestimmt und Planungsalternativen geprüft. Der Bausenat hat am 09.05.2025 entschieden, den Gehweg erst nach dem natürlichen Ableben der Linde in der vom Tiefbauamt geplanten Breite von 2,5m weiterzuführen. Solange die Linde lebt, soll sie erhalten und gepflegt werden. Sie wird weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Hinweise durch Text unter D.20 und eine gesonderte Darstellung des erst nach Ableben der Linde realisierbaren Gehwegs in der Planzeichnung aufgenommen.

Zu Anpassung Gradiente Pulverturmstraße:

Die bestehenden straßenbegleitenden Stützmauern innerhalb des Geltungsbereichs werden bei der Neukonzeption der Gebäude und der Positionierung der TG-Zufahrten nicht mehr benötigt und können weitgehend entfernt werden. Die erforderlichen neuen Mauerverläufe auf Privatgrund im Geltungsbereich werden im Bebauungsplan mit einem Planzeichen festgesetzt. Die Bestandsmauern entlang der nördlichen Straßenseite liegen außerhalb des Geltungsbereichs, so dass der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen treffen kann.

Zum Bushalt an der Hagrainerstraße:

Die aktuelle Konzeption sieht für das MU nur noch einen einzelnen Einfahrtsbereich zur Tiefgarage am Südwesteck vor, so dass ein ausreichender Platz für die Ausbildung des Gehwegs mit dem geforderten Buskap besteht. Der neue Trafo ist bereits im Bereich des Hauses MU 3 erstellt worden. Aus Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung erscheint es am sinnvollsten, den Bushalt in etwa mittig vor dem Gebäude MU 2 zu platzieren. Dies wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

Zu Radabstellanlagen:

Die bisherige Konzeption des Bebauungsplans setzt unter C.4 bewusst fest, solche Nebenanlagen primär in die Gebäude zu integrieren und evtl. Fahrradstellplätze in den Freianlagen nur nicht überdacht zuzulassen. Überdachte Fahrradhäuser würden die angestrebte Konzeption und die gestalterische Leitidee der freistehenden Stadthäuser schwächen. Dies wurde in der Begründung unter dem Kapitel 4.3.5 erläutert. Deshalb wird dieser Anregung nicht nachgegeben.

Zu Mobilitätskonzept:

Es ist vorgesehen, dass alle notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 06.11.2024

Netzbetrieb Strom

Die neu errichtete und in Betrieb befindliche Trafostation auf der Flurnummer 2568/1, muss bei Bauarbeiten geschützt werden und zu jederzeit von uns bedienbar bleiben. In der ehemaligen Brauerei befindet sich noch ein aktiver Stromhausanschluss der vor dem Abriss stillgelegt werden muss.

Verkehrsbetrieb

Zu den grundsätzlichen Bestandteilen des Bebauungsplans bestehen seitens des

Verkehrsbetrieb keine Einwände. Die Lösung zur „Entschärfung“ der Kurve (Schönbrunner Straße/Pulverturmstraße) ist von unserer Seite positiv zu bewerten.

Abwasser

Nachdem der Geltungsbereich mit dem Deckblatt nun neu überplant wurde, gelten in Änderung der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 18.11.2020 die Festsetzungen und Regelungen bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung aus dieser Stellungnahme nun für das ganze Areal wie folgt:

Die komplette Abwasserbeseitigung des Gebietes ist 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 „...ortsnahe 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 nachweislich nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt und rückstaufrei 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 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche,
- Ablaufdrosselung: 1,0 l/s.

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 gilt auch für Drainagewasser. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls verboten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strom:

Die Hinweise werden übernommen, der Untertitel Sonstige Anlagen in Kapitel 4.6.2 der Begründung wird entsprechend überarbeitet und aktualisiert.

Zu Abwasser:

Die genannten Hinweise sind bereits im Untertitel Entwässerungseinrichtungen des Kapitels 4.6.2 der Begründung berücksichtigt. Der o.g. Festsetzungsvorschlag wird unter C.14 als neue Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

**Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz
mit Schreiben vom 08.11.2024**

Klimaschutzmanagement:

Es gilt weiterhin die Vorabstimmung vom 06.09.2024, welche lautet:
"Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Änderung, sofern die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung, unverändert bleiben."

Immissionsschutz:

Für den rechtskräftigen BBP Nr. 05-77 wurde das immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Büro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure vom 01.06.2022 erstellt. Ziel der Begutachtung war es, die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen und des Weiteren die lärmimmissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Tiefgaragenausfahrten in Bezug auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu überprüfen. Erforderliche aktive, planerische und/oder passive Schutzmaßnahmen wurden entwickelt und in den textlichen Festsetzungen des BBP verankert. Mit Deckblatt 1 zum BBP Nr. 05-77 entfällt das verkehrslärmabschirmende, ehemalige Verwaltungsgebäude und Haus 4 rückt näher an die öffentlichen Straßen heran. Zudem werden die Tiefgaragengrößen und -zufahrtsbereiche geändert. Für eine schalltechnische Beurteilung ist eine dementsprechende Anpassung und Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Neben den in o. g. Gutachten zu ermittelnden und entsprechend anzupassenden Anforderungen, gelten aus immissionsschutzfachlicher Sicht die bisherigen immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise des BBP Nr. 05-77 auch für Deckblatt 1. Hierbei wird explizit darauf hingewiesen, dass die in unserer Stellungnahme vom 11.07.2022 zum Bebauungsplanverfahren 05-77 (siehe Anlage 1) formulierten Korrekturen bzw. Ergänzungen zu beachten sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben im Deckblatt Nr. 1, angepasst an die überarbeitete Bebauungskonzeption, erhalten.

Zu Immissionsschutz

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich den o.g. Anforderungen (neue Position Haus 4, Wegfall Bestandsgebäude, geänderte TG-Zufahrten) erarbeitet. Folgende neue Festsetzungen haben sich daraus ergeben, welche im Plan unter C.11 zu finden sind.

„11.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $LWA = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3m zur Grundstücksgrenze zulässig.“

„11.4 Die Rampe der Tiefgarage im urbanen Gebiet ist einzuhausen.

Die Innenwände und Decken aller Tiefgaragenrampen bzw. Rampeneinhausungen sind bis zu einer Tiefe, die der dreifachen Torbreite entspricht, schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient von $a_{500} > 0,8$ bei 500 Hz).“

„11.5 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten,

dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Baubestimmungen eingehalten werden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.“

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens und Abwägung der Maßnahmen sind in Kapitel 7 der Begründung enthalten.

Stadt Landshut, Ordnungsamt, SG Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 08.11.2024

Vorwort:

Gemäß dem vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) veröffentlichten „Rahmenkonzept der Trinkwassernotversorgung“ (Stand 22.02.2022) sollen zukünftig die Aufgabenträger im Bereich der Wasserversorgung, z. B. Wasserversorgungsunternehmen, Gemeinden und Behörden (Katastrophenschutz-, Gesundheits- und Wasserwirtschaftsverwaltung) eine gesamtheitliche Trinkwassernotversorgung für ein bestimmtes Gebiet sicherstellen. Hierbei wird eine Zusammenarbeit zwischen den Betreibern der öffentlichen Wasserversorgung und der staatlichen Notfallvorsorge favorisiert.

Notwendig hierfür ist zunächst die Erstellung eines Trinkwassernotversorgungskonzeptes, welches zum einen eine Risikoanalyse für verschiedene Szenarien (flächendeckender Stromausfall, Cyberangriff etc.) der im Planungsgebiet versorgenden Wasserversorgungsunternehmen und zum anderen zusätzlich notwendige Maßnahmen für eine ganzheitliche Trinkwassernotversorgung der Bevölkerung beinhaltet. Erst mit Erstellung eines solchen Konzeptes kann im vorliegenden Fall endgültig geklärt werden, ob der vorhandene Brunnen des Landshuter Brauhauses die entsprechende Voraussetzung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes erfüllen würde und für die Herrichtung als Trinkwassernotbrunnen Haushaltsmittel durch den Bund bereitgestellt werden.

Begründung:

Von der Erstellung eines Konzeptes Trinkwassernotversorgung einmal abgesehen, werden derzeit vermehrt Gespräche von seitens des Ordnungsamtes, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz sowie der Stadtwerke Landshut und des Baureferates aber auch vom Zivil- und Katastrophenschutz geführt, um eine Übernahme des Tiefbrunnen auf die Stadt Landshut in jeglicher Hinsicht zu überprüfen und sowohl die Kosten aber auch die Maßnahmen zum Erhalt des Brunnens und Wartung der Anlage abklären zu können.

Abschluss:

Seitens des Zivil- und Katastrophenschutzes ist derzeit deshalb noch keine abschließende Entscheidung hinsichtlich der Übernahme des Trinkwasserbrunnens möglich. In diesem Zuge sind noch weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer der Brunnenanlage erforderlich und es müssen insbesondere die hierdurch entstehenden Kosten (z.B. Grunderwerb, Erwerb der Pump- und Filtertechnik und sonstigen erforderlichen Infrastruktur) sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt des Brunnens sowie des Unterhalts und Wartung geklärt werden. Anschließend soll die finale Entscheidung über die Übernahme oder Nichtübernahme und damit verbunden der Rückbau des Brunnens durch den Stadtrat getroffen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Brunnen wird von der Stadt gekauft; die hierfür benötigten Flächen sind im Deckblatt Nr. 1 festgesetzt.

mit Schreiben vom 31.10.2024

Ich als Anrainer habe Bedenken in folgenden Punkten:

- 1) Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken.
- 2) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes: Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.
- 3) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten?)
- 4) Sicherung der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.
- 5) Sicherung des Tiefbrunnens als Notfallbrunnen, seit 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen. Eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal für den Fall der Fälle.
- 6) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, wegen des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage.
- 7) Verkehrsaufkommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr.: lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und -lärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden.
- 8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Radweg geplant, der an der

Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstr. erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in 30er Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren.

10) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt zu bewahren, sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmемöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus, um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum

Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung, entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

mit Schreiben vom 03.11.2024

Anbei finden Sie fristgerecht meine Stellungnahme zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 auf dem Landshuter Brauhaus-Areal.:

- 1) Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken.
- 2) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes: Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.
- 3) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten?
- 4) Sicherung der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.
- 5) Sicherung des Tiefbrunnens als Notfallbrunnen, seit 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen. Eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal für den Fall der Fälle.
- 6) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, wegen des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage.
- 7) Verkehrsaufkommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr.: lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und -lärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den

Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden.

8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Radweg geplant, der an der Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstr. erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in 30er Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren.

10) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt zu bewahren, sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgewölbe. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im

Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante, wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss auf 5 mögliche Geschosse erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit

einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

mit Schreiben vom 03.11.2024

anbei finden Sie fristgerecht meine Stellungnahme zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 auf dem Landshuter Brauhaus-Areal.:

- 1) Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken.
- 2) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes: Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.
- 3) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten?
- 4) Sicherung der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.
- 5) Sicherung des Tiefbrunnens als Notfallbrunnen, seit 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen. Eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal für den Fall der Fälle.
- 6) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, wegen des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage.
- 7) Verkehrsaufkommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr.: lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und -lärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der

Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden.

8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Radweg geplant, der an der Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstr. erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in 30er Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren.

10) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt zu bewahren, sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgewölbe. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante, wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden

äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

mit Schreiben vom 03.11.2024

anbei finden Sie fristgerecht meine Stellungnahme zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 auf dem Landshuter Brauhaus-Areal.:

- 1) Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken.
- 2) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes: Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.
- 3) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten?
- 4) Sicherung der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.
- 5) Sicherung des Tiefbrunnens als Notfallbrunnen, seit 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen. Eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal für den Fall der Fälle.
- 6) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, wegen des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage.
- 7) Verkehrsaufkommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr.: lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und -lärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das

Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden.

8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Radweg geplant, der an der Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstr. erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in 30er Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren.

10) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt zu bewahren, sind.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgewölbe. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die

geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegeführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante, wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.


mit Schreiben vom 13.11.2024

Wir möchten Ihnen unsere Einwände

Zum Bauvorhaben auf dem Landshuter Brauhaus-Areal mitteilen.

1. Den Bau einer Wohnanlage mit 5 bzw. 7 Stockwerken zu erstellen, entspricht keinesfalls der Höhe der anderen in dieser Umgebung vorhandenen Gebäuden.

2. Die Pulverturmstraße und der Höglberg -eine sehr enge Straße ohne Bürgersteig- verkraften das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht.

Damit verbunden ist die problematische Parksituation, wenn 140 neue Wohneinheiten dazukommen, weil man damit rechnen muss,

Dass manchen Leuten nicht ein Stellplatz in der Tiefgarage genügt.

3. Wir haben große Bedenken, dass die Baumreihe im Süden des Geländes verschwindet. Deshalb bitten wir Sie, dafür Sorge zu tragen, dass die Bäume stehen bleiben.

4. Sicherung des Brunnens, der im Notfall einen Teil der Stadt Landshut mit Wasser versorgen könnte.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Gebäude in der Umgebung zum Grundstück sind Richtung Moniberg zumeist dreigeschossig, Richtung Marschallstraße vier- bis achtgeschossig. Die geplanten Neubauten weisen drei siebengeschossige Gebäude in der Hagrainer Straße, ein viergeschossiges Gebäude im Norden der Pulverturmstraße (Gebäude 6), sowie ein sechsgeschossiges Gebäude (Gebäude 4) und ein fünfgeschossiges Gebäude (Gebäude 5) mit zwei nach Westen sichtbaren Untergeschossen auf. In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 3.:

Die Bestandsbäume im Südosten entlang der Grundstücksgrenze sind als "zu erhalten" festgesetzt. Weiteres kann der Bebauungsplan nicht leisten. Die Stadt nimmt die Bedenken zur Kenntnis und weist den Planungsbegünstigten auf seine Pflicht hin, fachgerechte Baumschutzmaßnahmen bei der Bauausführung umzusetzen.

Zu 4.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

mit Schreiben vom 05.11.2024

Wir als Anrainer möchten zu dem geplanten Bauvorhaben in der Pulverturmstraße, Schönbrunnerstraße, Hagrainer Straße folgende Punkte am Stellungnahme abgeben:

- 1) Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken.
- 2) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes: Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.
- 3) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen

wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten?

4) Sicherung der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.

5) Sicherung des Tiefbrunnens als Notfallbrunnen, seit 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen. Eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal für den Fall der Fälle.

6) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, wegen des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage.

7) Verkehr auf kommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr. lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und -lärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden.

8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Rad weg geplant, der an der Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstr. erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in 30er Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren.

10) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt zu bewahren, sind. Wir möchten, dass die oben genannten Punkte, in Betracht gezogen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor

Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmefähigkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum des Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Haggrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegeführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese"

ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante, wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntest möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

mit Schreiben vom 05.11.2024

Anbei finden Sie fristgerecht unsere Stellungnahme zu der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 auf dem Landshuter Brauhaus-Areal „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“:

1) Primär hat das gesamte Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung für viele Nachbargrundstücke, bzw. ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung und überschreitet diesen deutlich mit den 5-7 beantragten Stockwerken. Nachdem neue 7-stöckige Häuser neben bestehende 2-stöckige geplant sind wird das Rücksichtnahmegebot zum Schutz vor Einsichtnahme in diesen Fällen,

unserer Meinung nach, massiv verletzt werden. Dasselbe gilt für die restlichen Gebäude, die jetzt sogar noch aufgestockt werden sollen.

2) Gefahr für Hangrutsch, Gewährleistung der Hangsicherung nach Abgrabung für Tiefgaragen, bzw. Reduktion, Vermeidung dessen. In Landshut gab es mittlerweile schon Hangrutsche, nachdem mit dem massiven Abgraben unserer Hügel begonnen wurde. Wer trägt die Verantwortung über die Jahre? Wer trägt mögliche Schadenskosten? Das bereitet uns große Sorge.

3) Bedingt durch die Katakomben/Gewölbekeller müsste der Hang massiv ausgehöhlt sein. Inwieweit wurde hier die Statik überprüft und ein Gutachten erstellt, um sicherzustellen, dass der Hang die Gewichtslasten des Bauvorhabens und der geplanten Gebäude trägt, insbesondere auch während der Bauphase? Gibt es Pläne der Katakomben? Wurden diese vollständig begutachtet? Wurde von Experten die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens garantiert? Als direkter Nachbar sehen wir hier die Notwendigkeit dafür, um einen Einbruch des gesamten Areals mit weiteren Kollateralschäden bei den angrenzenden Häusern ausschließen zu können. Wer haftet für solche Schäden?

4) Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 Stockwerke, unter der Begründung des Wegfalls des 2-stöckigen Verwaltungsgebäudes. Die dazugewonnene Fläche wäre mehr als das abgerissene Gebäude, weshalb die Aufstockung von nur einem Gebäude ausreichen sollte. Generell stellen wir die weitere Aufstockung aller drei Gebäude sowieso in Frage und lehnen dies ab, begründet auf den Tatbestand der erdrückenden Wirkung auf die Umgebung.

5) Verkehrsaufkommen Hagrainer Str., Schönbrunner Str., Pulverturmstr.: lt. Plan/Konzept sind 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geplant. Der Verkehr und Verkehrslärm in der Hagrainer Str. ist enorm, sie ist ein Nadelöhr obwohl sie eine Wohnerschließungs- und Vorfahrtsstraße im Netz der Stadt ist, auch um den Hofberg zu erreichen. Dies ist auch verursacht durch parkende PKW, Autofahrer die wohl das Kaserneneck meiden, wodurch auch der schmale Höglberg ohne Bürgersteige von Autos zur Durchfahrt bzw. Umfahrung genutzt wird. Eine weitere Besonderheit der Hagrainer Str. ist, dass die Gehwege, aufgrund der engen Verhältnisse, für den Radverkehr freigegeben sind, hierbei möchte ich auch noch auf die erhöhte Gefahr hinweisen zu Uhrzeiten, wenn sich Kinder auf dem Schulweg befinden, folglich muss eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens verhindert werden.

6) Im Bereich des zu bebauenden Areals sind zwei Buslinien. Was sind die Pläne für die Zukunft um die Mobilität der zusätzlichen kommenden Bewohner mit 140 Wohnungen, etc. zu gewährleisten?

7) Parkplätze: Die jetzt schon fehlenden Parkplatzmöglichkeiten würden noch massivere Ausmaße annehmen, wenn die geplanten 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen dazukämen. Aktuell wird sogar das LA Brauhaus Areal zum Parken verwendet, d.h. PKW stehen dort kreuz und quer auf dem Grund des Brauhauses entlang der Hagrainer Str., Schönbrunner Strasse, Pulverturmstrasse, sowie auf dem ehemaligen Parkplatz des LA Brauhauses, nach der früheren Einfahrt an der Linde, sieht man Autos stehen. Wir haben den Eindruck, dass jede freie Stelle zum Parken genutzt wird. Viele Häuser können aufgrund der topographischen Verhältnisse keine Parkplätze nachrüsten. Wie stellen Sie sicher, dass die kommenden Anforderungen an den Parkraum durch die Bebauung erreicht werden und bestehende verfügbar bleiben?

8) In der Pulverturmstrasse ist ein gemeinsamer Geh und Radweg geplant, der an der Linde, aber spätestens am Ende des Grundstücks endet und sicherlich keinen sicherheitstechnischen Vorteil bringt. Im Gegenteil: Mit den drei dort geplanten Garagenausfahrten auf die ohnehin sehr enge Pulverturmstrasse ist dieser Plan potentiell eher gefährlich.

9) Entschärfung der Kurve durch Wegfall des Verwaltungsgebäudes: Tatsächlich führt diese Kurve dazu, dass langsamer und vorsichtiger gefahren wird, durch die Entschärfung wäre dies nicht mehr der Fall und die Unfallgefahr durch die drei

geplanten folgenden Tiefgaragen Zufahrten entlang der Pulverturmstrasse erhöht. Üblicherweise werden absichtlich Verkehrshindernisse, wie in Tempo-30-Zonen, errichtet um den Verkehrsfluss zu verlangsamen, hier soll das Gegenteil passieren, was keinen Sinn macht.

10) Denkmalschutz, nach Teilabriss des Verwaltungsgebäudes:

a) Interessanterweise erscheint das Verwaltungsgebäude Pulverturmstrasse 6 weiterhin unter der Kategorie „Denkmalpflege“ auf der Internetseite der Firmengruppe Fichtel unter: <https://www.firmengruppefichtel.com/category/denkmalpflege/>, sowie die Website des spezifischen Eintrags zum Objekt, den Sie auch als Bildschirmfoto im Anhang als Anhang1, am Ende dieses Schreibens, finden:

<https://www.firmengruppefichtel.com/pulverturmstrasse-6/>, dort wird der sogenannte Spitalerkeller wortwörtlich als „Das denkmalgeschützte Gebäude“ bezeichnet, welches sogar im Jahre 1995 zurückgebaut wurde – Zitat: „Das denkmalgeschützte Gebäude wurde von den vielen Um-Einbauten der vergangenen Jahre befreit (abgehängte Decken, Zwischenwände) und die alten Strukturen freigelegt.“.

Inwieweit war der Abriss nicht zulässig? Und muss das Gebäude nicht wiederhergestellt werden, wenn es bereits unter Denkmalschutz war?

b) Was ist mit den Bodendenkmälern? Den Katakomben, bzw. Gewölbekellern die zuletzt zur Lagerung der Biere verwendet wurden, und in der Änderung nicht erwähnt werden.

11) Sicherung und Erhalt der kartierten Linde, die zu erhalten ist. Diese erscheint im Konzept/Plan des Bauherrn nicht.

12) Die Sicherung des 80m tiefen Tiefbrunnens auf dem LA Brauhausareal als Notfallbrunnen, was bereits 2021 einstimmig im Stadtrat beschlossen wurde:

Im Konzept/Plan der beantragten Bebauungsplanänderung sind an dessen Stelle nun Parkplätze geplant. Tatsächlich ist dieser Brunnen eine wichtige und sehr saubere Wasserquelle der Umgebung, ideal im Katastrophenfall. Hier sei darauf verwiesen, dass dieser Brunnen sehr tief ist und insbesondere im Falle einer möglichen nuklearen Kontamination der Zugang zu sauberem Wasser lokal in der Stadt für lange Zeit gesichert wäre. Wie ist der Plan diesen doch sehr zentralen Tiefbrunnen zum Überleben der Bürger für Ausnahmesituationen zu sichern? Wurde dieser bereits speziell geologisch überprüft?

Generell stellt sich die Frage: Warum wird ein bereits existierender, funktionaler Tiefbrunnen in zentraler Lage nicht im Interesse der Allgemeinheit per se von der Stadt zur essentiellen Versorgung der Bevölkerung mit lebensnotwendigem Wasser für schwere Zeiten übernommen und gesichert?

Der Vollständigkeit halber finden Sie am Ende des Schreibens unter Anlage2 ein Bildschirmfoto von der Internetseite der Firmengruppe Fichtel zum 2014 fertiggestellten „Neubau Maschinenhaus mit Tiefbrunnen“ unter:

<https://www.firmengruppefichtel.com/pulverturmstr-6-maschinenhaus/>.

13) Erhaltung der beeindruckenden Kupferkessel der Brauerei an der Ecke Hagrainer/Schönbrunner Str., die das Stadtbild seit Dekaden prägen und unserer Meinung nach

eigentlich zu schützen, und für die Nachwelt als Denkmal zu bewahren, sind.

14) Denkmalschutz/-würdigkeit des Hauses Hagrainer Str. 3, aufgrund des Daches, ein Mansarddach, welches durch Form, Ausführung und Alter denkmalwürdig wäre. Diese Art Dach wird heute nicht mehr gebaut, also ist dies erhaltungswürdig und vom Denkmal schutz, -amt sicherzustellen. Direkt neben diesem Haus sind drei 7-stöckige Gebäude geplant. Wie werden Sie sicherstellen, dass dies im Bauvorhaben berücksichtigt wird, und das Haus nicht durch das geplante 7-stöckige Nachbarhaus in den Schatten gestellt wird?

De facto hat das gesamte geplante Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden direkt umgebenden Bebauung, nachdem neben kleine Häuschen fünf bis sieben Stockwerke gestellt werden sollen, die dadurch das Rücksichtnahmegebot zum Schutz vor Einsichtnahme in diesen Fällen massiv verletzen.

Nicht nur die unverhältnismäßige Höhe der Bebauung ist problematisch, mit den hinzukommenden 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen wird das Verkehrsaufkommen noch massiver zunehmen und dadurch bedingt die Gefahrensituationen für Kinder auf dem Schulweg, und für alle anderen Verkehrsteilnehmer, durch hinzukommende Tiefgarageneinfahrten, auf ohnehin schon zu engen Straßen mit geteilten Rad- und Fußwegen. Des Weiteren ist die jetzige Parkplatzsituation in der Gegend bereits schwierig, nachdem es nur wenige Parkmöglichkeiten in den engen Straßen gibt, ist es sicherlich herausfordernd das neue Parkplätze für 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geschaffen und bereitgestellt werden.

Abschließend sei noch gesagt, dass die Bürger unserer Ansicht nach nicht in angemessener Weise eingebunden werden. Dies geschieht zwar unter der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit, es wird aber hier unserer Meinung nach gerade nur das Nötigste an Bürgerbeteiligung gemacht, außer Acht lassend das Etliche in Unkenntnis bleiben.

Fakt ist, dass trotz des ersten Beteiligungsverfahrens und dem seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes nach wie vor etliche Nachbarn und direkt Betroffene nichts mitbekommen hatten und davon ausgingen, dass Sie direkt angeschrieben und um eine Unterschrift gebeten werden.

Im Grunde werden die Bürger hier massiv gegenüber Bauprofis benachteiligt, nachdem dieses Verfahren einerseits den Schein macht öffentlich zu sein, und es andererseits doch kaum jemand mitbekommt, bzw. rechtlich nicht einschätzen kann.

Unserer Meinung nach, wäre sicherlich die Beteiligung beim ersten Beteiligungsverfahren nicht so gering gewesen, wenn allen das Ausmaß und die rechtlichen Konsequenzen des Bauvorhabens zur Gänze klar gewesen wäre. Ob das ganze fair, adäquat und sozialverträglich für die Anrainer aber auch alle anderen Bürger der Stadt ist, hinterfragen wir daher deutlich.

mit Schreiben vom 06.11.2024

Unserer bereits online eingereichten Stellungnahme, mit der wir dem massiven Bauvorhaben auf dem Landshuter Brauhaus-Areal "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainger Straße" widersprechen, wollen wir noch Folgendes hinzufügen:

Das sind sehr mächtige Bauwerke die dort geplant sind, die gravierend das Stadtbild einer mittelalterlichen Stadt verändern, und dies einen Katzensprung vor unseren prächtigsten Denkmälern.

Faktisch hat das gesamte geplante Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden direkt umgebenden Bebauung, nachdem neben kleine Häuschen fünf bis sieben Stockwerke gestellt werden

sollen, die dadurch das Rücksichtnahmegebot zum Schutz vor Einsichtnahme gegenüber diesen Fällen massiv verletzen. Nicht nur die unverhältnismäßige Höhe der Bebauung ist problematisch, mit den hinzukommenden 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen wird das Verkehrsaufkommen noch massiver zunehmen und dadurch bedingt die Gefahrensituationen für Kinder auf dem Schulweg, und für alle anderen Verkehrsteilnehmer, durch hinzukommende Tiefgarageneinfahrten, auf ohnehin schon zu engen Straßen mit geteilten Rad- und Fußwegen. Des Weiteren ist die jetzige Parkplatzsituation in der Gegend bereits schwierig, nachdem es nur wenige Parkmöglichkeiten in den engen Straßen gibt, ist es sicherlich herausfordernd das neue Parkplätze für 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geschaffen und bereitgestellt werden.

Wir fordern Sie hiermit höflich auf, diesem unverhältnismäßigen und rücksichtslosen Bauvorhaben Einhalt zu gebieten, und dafür zu sorgen das es sozialverträglich umgestaltet wird.

mit Schreiben vom 06.11.2024

Wir wenden uns an Sie als den Oberbürgermeister unserer schönen Stadt, um mit Ihnen unseren Widerspruch zum Bauvorhaben auf dem Landshuter Brauhaus-Areal „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ zu teilen. Das sind sehr mächtige Bauwerke die dort geplant sind, die gravierend das Stadtbild einer mittelalterlichen Stadt verändern, und dies einen Katzensprung vor unseren prächtigsten Denkmälern.

Wie es Ihnen sicherlich nicht entgangen ist hat das gesamte geplante Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung für die Umgebung und ist offensichtlich nicht im Rahmen der bestehenden direkt umgebenden Bebauung, nachdem neben kleine Häuschen fünf bis sieben Stockwerke gestellt werden sollen, die dadurch das Rücksichtnahmegebot zum Schutz vor Einsichtnahme gegenüber diesen Fällen massiv verletzen.

Nicht nur die unverhältnismäßige Höhe der Bebauung ist problematisch, mit den hinzukommenden 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen wird das Verkehrsaufkommen noch massiver zunehmen und dadurch bedingt die Gefahrensituationen für Kinder auf dem Schulweg, und für alle anderen Verkehrsteilnehmer, durch hinzukommende Tiefgarageneinfahrten, auf ohnehin schon zu engen Straßen mit geteilten Rad- und Fußwegen. Des Weiteren ist die jetzige Parkplatzsituation in der Gegend bereits schwierig, nachdem es nur wenige Parkmöglichkeiten in den engen Straßen gibt, ist es sicherlich herausfordernd das neue Parkplätze für 140 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen geschaffen und bereitgestellt werden.

Unsere komplette Stellungnahme, die wir bereits im Beteiligungsverfahren eingereicht haben, ist dieser E-Mail angehängt.

Wir fordern Sie hiermit höflich auf, diesem unverhältnismäßigen und rücksichtslosen Bauvorhaben Einhalt zu gebieten, und dafür zu sorgen das es sozialverträglich umgestaltet wird.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2. + 3.:

Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den

Bauarbeiten zu treffen und sind Teil der Objektplanung. Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen. Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende, für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante, wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan.

Zu 5.:

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 6.:

Kürzlich wurde von der Stadt und dem Landkreis Landshut ein Nahverkehrsplan erstellt. In diesem wurde künftige Baugebiete inkl. dem vorliegenden berücksichtigt.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt

benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.a):

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es fand eine Denkmalbegutachtung vor Erteilung der Abbruchgenehmigung statt, die an der Einstufung nichts änderte. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ abgegeben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab eine Stellungnahme zum aktuellen Änderungsverfahren ab, erwähnte keine Baudenkmäler und bekundete, dass keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt seien.

Zu 10.b):

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgewölbe. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Zu 11.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 12.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 13.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu 14.:

Das Gebäude Hagrainer Straße 3 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird nicht überplant. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Ein Schutz vor Einsichtnahme wird durch das Rücksichtnahmegebot nicht grundsätzlich gegeben. In diesem Fall ist die Tiefgaragenausfahrt direkt benachbart geplant. Diese verhindert direkte Einsicht in die Nachbarbauten. Aus den oberen Geschossen ist eine direkte Einsicht in die Bestandsgebäude auf kurze Distanz nicht gegeben. Von Fassade zu Fassade werden mind. 12,5 bzw. 15m Abstand für die Nachbarn in der Hagrainer Straße 3 und 3a eingehalten. Zudem werden die geplanten Gebäude in der Hagrainer Straße gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Hier besteht bereits entsprechendes Baurecht.

Die Stadt Landshut hat entsprechend den Rechtsvorschriften ortsüblich die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ in der Landshuter Zeitung und im Amtsblatt bekannt gegeben und die Bürger am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Es besteht dementsprechend im Geltungsbereich bereits Baurecht für die siebengeschossigen Gebäude 1 bis 3 und das viergeschossige Gebäude 6. Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 bewirkt in der vom Bausenat am 09.05.2025 beschlossenen Variante lediglich eine Verschiebung von Gebäude 4 durch Wegfall des alten Verwaltungsgebäudes sowie die Erhöhung des Gebäude 5 um ein Geschoss.

mit Schreiben vom 06.11.2024

1. Durch die Aufstockung von 5-7 Stockwerken ändert sich der Charakter der Hagrainerstraße zum Nachteil. Die Ansicht der Stadt ebenso. Klein-Manhattan am Rand der historischen Stadt kann weder die Baubehörde noch der Stadtrat zustimmen.
2. Die Tiefgaragen-Einfahrt an der Hagrainerstraße ist unmittelbar an der Grenze zum Haus Hagrainer Str. 3 geplant. Durch die Anbringung von Spundwänden an der Zufahrt und dem anschließenden Steithang werden Hangrutsche und Gebäudeschäden (Risse) befürchtet. Wer trägt eventuelle Schadenskosten?
3. Dem Konzept von Herrn [REDACTED] kann ich nur zustimmen (siehe Anlage Punkt 1-10).

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Entsprechend dem neuesten Bausenatsbeschluss wird lediglich Gebäude 5 (=zentralstes Gebäude) um ein Stockwerk erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde für den Bebauungsplan ein Baugrundgutachten erstellt.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 3.:

Im Folgenden erhalten Sie die Antwort auf die in Ihrer Anlage genannten 10 Punkte:

„Zu 1.:

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für

Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Haggrainer Straße sowie die Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtsmöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 2.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus, um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Haggrainer Straße“ abgegeben.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung, entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zu 5.:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zu 6.:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar. Entsprechend der neuesten Variante wird zudem lediglich Gebäude 5 um ein Geschoss erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan. Somit wird den Belangen der Nachbarn entgegengekommen.

Zu 7.:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt.

Die Tiefgaragenausfahrt in der Hagrainer Straße wird nicht im Kreuzungsbereich sondern am entferntesten möglichen Punkt zur Ampel liegen.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zu 8.:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Zu 9.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 10.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben."

mit Schreiben vom 07.11.2024

Hiermit möchten wir die Gelegenheit wahrnehmen, uns zur Änderung des Bebauungsplans 05-77 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB termingerecht zu äußern. Uns stellen sich bzgl. der Änderung des Bebauungsplans folgende Fragen:

1. Wie kann der Wegfall durch Abbruch von zwei Stockwerken à ca. 60qm Geschossfläche am ehemaligen (laut Architekturbüro Fichtel sogar denkmalgeschützten!) Verwaltungsgebäude (120qm GF in der Summe) einen Ersatz von jeweils ca. 380qm Geschossfläche in drei Punkthäusern (1.140qm GF in der Summe) rechtfertigen?? Kleine Hilfestellung für Rechenschwache: hier liegt der Faktor 10 dazwischen. Sollen wir Anwohner für dumm verkauft werden?? Oder kompensiert die Aufstockung eines einzigen Punkthauses (ca. 380qm) die weggefallene Geschossfläche (ca. 120qm) bereits mehr als dreimal? Von der maximalen Firsthöhe des Bestandsgebäudes (geschätzt bei max. 420m üNN) bzw. der zu realisierenden des Neubaus (430m üNN) ganz abgesehen.

2. Welchen Sinn macht es, die Kurve an der Pulverturmstrasse abzumildern?? Bislang konnte diese Kurve de facto (!) sogar der LKW-Lieferverkehr passieren. Warum soll sie dann für den PKW-Verkehr entschärft werden?? Im Gegenteil: sie ist Voraussetzung dafür, dass das Wohngebiet auch zukünftig achtsam befahren wird und sollte unbedingt erhalten bleiben! Und solange der Busfahrplan seit mehr als 50 Jahren unverändert ist, braucht es auch keine abgemilderte Kurve – der Bus fährt seit 50 Jahren eh so gut wie gar nicht.

3. Welche Vorkehrungen für die Hangsicherung werden getroffen?? Wer kommt für die durch Hangrutsch/Instabilität entstehenden Schäden langfristig auf? Beim Abriss einer Doppelhaushälfte in der Nachbarschaft wurden die Bauherren dazu verpflichtet, den Hang von einer Spezialfirma sichern zu lassen. Wer steht für die Sicherung dieser ungleich sehr viel größeren Baugrube am Fuße des Berges gerade? Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass alle noch vorhandenen Bäume am Areal erhalten bleiben!! Wenn schon nicht aus ästhetischen oder naturschützenden, dann zumindest aus Hangsicherungsgründen! Es gibt keine sinnvollere, effizientere und kostengünstigere Hangsicherung als den Erhalt Jahrzehnte alter Bäume!

4. Warum wird an dieser Stelle mit zweierlei Maß gemessen? Während Anwohnern an der Pulverturmstrasse bei den Sanierungsarbeiten an Ihrer Immobilie aus statischen Gründen wegen der Katakomben am Brauhaus-Areal untersagt wurde einen Kran aufzustellen, werden diese Katakomben nun ungeschützt für Tiefgaragenstellplätze geopfert und unbeachtet weggerissen. Ist das rechtlich haltbar? Was sagt der Denkmalschutz dazu? Welchen Sinn ergibt das??

5. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass ein Erhalt der Brauhaus-Kessel an der Kreuzung Schönbrunnerstrasse / Hagrainerstrasse sehr zu begrüßen wäre. Im Sinne eines prägnanten Ortes der Mental Map vieler Landshuter Bürger, aber auch als Identifikationsmoment sowie Industriedenkmal, das Jahrzehnte lang das Landshuter Stadtbild geprägt hat.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es fand eine Denkmalbegutachtung vor Erteilung der Abbruchgenehmigung statt. Hierdurch wurde

das Verwaltungsgebäude nicht als Baudenkmal eingestuft. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens abgegeben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab eine Stellungnahme zum Verfahren ab, erwähnte keine Baudenkmäler und bekundete, dass keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt seien.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte nicht, um die Geschossflächen des abgebrochenen Gebäudes 1:1 zu ersetzen. Vielmehr ergab sich durch den Abbruch die Gelegenheit, den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan neu zu strukturieren und die im nächsten Absatz kurz beschriebene Konzeption zu realisieren.

In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden.

Zu 2.:

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zu 3.:

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung.

Zu 4.:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Bestehende Gebäude und Keller auf Nachbargrundstücken und somit fremdes Eigentum ist bei Baumaßnahmen immer zu schützen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Sollte ein Eigentümer entscheiden bestehende Gebäude, Anlagen oder Keller auf seinem Grundstück abzureißen, so muss im Amt für Bauaufsicht eine Beseitigungsanzeige gestellt werden, bei welcher die Befugnis des Abrisses geprüft wird. Bestimmte Anlagen können jedoch auch ohne dieses Verfahren beseitigt werden. Dies sind zum Beispiel freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1

und 3 und sonstige Anlagen (keine Gebäude) mit einer Höhe bis zu 10 Metern und Anlagen, die auch verfahrensfrei errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Gewölbekeller auf die Flächen des ehemaligen Brauhaus-Areals beschränken und Nachbargrundstücke nicht hiervon unterkellert sind. Zudem ist dem Amt für Bauaufsicht als für Baugenehmigungen und Abbrüche zuständige Behörde der von Seiten des Einwendenden Sachverhalt (Verbot einer Kranaufstellung) nicht bekannt.

Zu 5.:

Die Kupferkessel sind nicht Eigentum der Stadt, daher kann die Stadt nicht über sie verfügen. Die Bedenken aus der Stellungnahme werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

mit Schreiben vom 07.11.2024

hiermit erheben wir, als Anwohner der [REDACTED] in 84028 Landshut, gegen die Änderung des Bebauungsplans für das geplante Bauvorhaben Nr. 05-77, insbesondere gegen den Bau des Punkthauses Nr. 6, vehementen Einspruch.

Die geplanten Punkthäuser und insbesondere das nun geplante fünfstöckige statt ursprünglich vier stöckige Punkthaus Nr. 6, das unmittelbar an unser Grundstück grenzen wird, stellt eine massive Beeinträchtigung für uns und unser Wohnviertel dar. Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Verlust der Privatsphäre: Das deutlich höhere Gebäude wird zu einer erheblichen Einschränkung unserer Privatsphäre führen. Das gesamte Bauvorhaben hat eine erdrückende Wirkung für unser und viele Nachbargrundstücke. Sie überschreitet deutlich den Rahmen der bestehenden umgebenden Bebauung. Bereits die ursprüngliche Planung war schon massiv und jetzt soll noch ein Stockwerk dazukommen! Außerdem werden mindestens sechs Wohnungen direkte Einblicke in unseren bisher uneinsehbaren Wohnbereich und Garten haben.
- Verschattung: Die Zunahme der Verschattung in den Nachmittags- und Abendstunden wird zu einer merklichen Verschlechterung des Wohnkomforts führen.
- Wertminderung: Der Verlust der Privatsphäre und die erhöhte Dichte werden unweigerlich zu einer Wertminderung unserer Immobilie führen.
- Grünzug: Im Bebauungsplan von 2022 ist die Rede von einem zu erhaltenden Grünzug entlang der nordöstlichen Seite des Grundstücks und einer zu erhaltenden Linde entlang der Pulverturmstrasse. Diese werden im neuen Antrag zur Änderung des Bebauungsplans nicht erwähnt. Haben diese erhaltenden Maßnahmen noch Bestand?
- Verkehr: Die Errichtung von 64 zusätzlichen Wohnungen (nur entlang der Pulverturmstrasse) in einem überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet führt zu einer massiven Erhöhung der Bevölkerungsdichte und belastet die bestehende Infrastruktur. Insbesondere zu Schul- und Berufsverkehrszeiten wird die Kreuzung Pulverturmstrasse/Haigreinerstrasse komplett überlastet.
- Parkplatzsituation: Die Änderung des Bebauungsplans sieht auch die Möglichkeit eines Mobilitätskonzeptes vor, wodurch Tiefgaragenstellplätze eingespart werden sollen. Dies ist aufgrund der ohnehin schon angespannten Parkplatzsituation in der Pulverturmstraße und der Hagrainerstrasse unzumutbar!
- Dichte und Charakter: Die erhöhte Bebauungsdichte steht im Widerspruch zum bisherigen Charakter des Wohngebietes, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Dass man neuen Wohnraum in Landshut schaffen will, dagegen ist nichts einzuwenden, aber es sollte in einem verträglichen Maße für die Nachbarschaft und das Wohngebiet erfolgen!
- Verhältnismäßigkeit: Weiterhin stellen wir die Verhältnismäßigkeit der Aufstockung der 3 Punkthäuser um ein Stockwerk von 4 auf 5 in Frage. Die dazugewonnene Fläche als Ersatz wegen des Wegfalls des abgerissenen Verwaltungsgebäudes übersteigt den

Verlust an Wohnraum deutlich. Es scheint uns, dass wesentlich mehr Fläche gewonnen wird als zu ersetzen wäre.

- Bauschäden: wir haben erhebliche Bedenken, dass unsere Immobilie einer Erdbehrungsgefahr durch die Ausgrabungen für die Tiefgarage ausgesetzt sein wird. Wer übernimmt hier die Haftung und mögliche Schadenskosten?
 - Fahrradweg: Durch die Entschärfung der Kurve und den geplanten Fahrradweg, der an unserem Grundstück (Pulverturmstrasse 8) enden soll, sehen wir eine erhebliche Gefährdung für die Fahrradfahrer. Sehr viele Kinder nutzen zu Schulzeiten die Pulverturmstrasse. Die Entschärfung der Kurve und die bessere Sicht wird zu erhöhten Autogeswindigkeiten führen (30 Km/h Zone!). Aber vor allem die drei geplanten Ausfahrten aus den Tiefgaragen, die beim Ausfahren den Fahrradweg kreuzen, stellt eine Gefahr für die Fahrradfahrer dar. Der Radweg würde diese Situation nicht ändern. Die Kosten für diese vermeintliche Entschärfung der engen Straßenverhältnisse können mit Sicherheit sinnvoller und besser eingesetzt werden.
 - Tiefbrunnen: Der Tiefbrunnen wurde einstimmig vom Stadtrat zum Notfallbrunnen erklärt. Wird er weiterhin bestehen um für sauberes Wasser im Notfall zu sorgen?
 - Denkmalschutz: Wir haben Bedenken, dass der Denkmalschutz nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Wurde es abschließend geklärt, dass das Verwaltungsgebäude nicht unter Denkmalschutz zu stellen war? Warum wurde das Gebäude nur zum Teil abgerissen? Wir haben den Eindruck, dass hier nur schnell Fakten geschaffen wurden um die Diskussion zu beenden. Was ist mit dem Gewölbekeller? Wurde hier schon abschließend geklärt, dass er nicht unter Denkmalschutz zu stellen ist?
- Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme und hat eine erdrückende Wirkung auf die bestehenden Anwohner. Die massiven Eingriffe in die Wohnverhältnisse sind nicht hinnehmbar.

Wir fordern Sie daher auf, das Bauvorhabens in der vorliegenden Form zu überdenken und eine Lösung zu finden, die die Belange der Anwohner berücksichtigt. Mögliche Alternativen könnten eine Reduzierung der Gebäudehöhe, eine andere Anordnung der Gebäude oder eine geringere Anzahl von Wohneinheiten sein.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zum Thema Verlust der Privatsphäre und Verschattung:

Entsprechend dem neuesten Bausenatsbeschluss wird lediglich Gebäude 5 um ein Stockwerk erhöht. Alle anderen Gebäude behalten dieselbe Höhe, wie im rechtskräftigen Plan. In der letzten Bausenatssitzung am 09.05.2025 wurde sich auf eine Variante der Bebauung geeinigt, die geringere Höhen zugunsten einer größeren Grundfläche für Gebäude 4 darstellt. Die Gebäude in der Hagrainer Straße sowie Gebäude 4 und 6 behalten dieselbe Höhe wie im rechtskräftigen Plan, lediglich Gebäude 5 kann um ein Geschoss höher gebaut werden. Auf diese Weise wird die befürchtete erdrückende Wirkung sowie die Einsicht in die privaten Bereiche Ihres Grundstücks minimiert. Bei allen Gebäuden wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen geachtet, welche die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung garantieren. Da Gebäude 6 nicht um ein Geschoss erhöht wird, können die meisten Bedenken ausgeräumt werden.

Das Rücksichtnahmegebot gebietet nicht, jede Beeinträchtigung eines Nachbarn zu vermeiden. Aus dem baulichen Bestandsschutz heraus ist weder ein Recht auf Uneinsehbarkeit des Grundstücks noch auf uneingeschränkte Fernsicht ableitbar. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte gibt es daher grundsätzlich weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und daher grundsätzlich hinzunehmen. Ein ausreichender Sozialabstand ist mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Zudem wird,

wie oben erwähnt, nur das Gebäude 5 erhöht. Dieses weist einen Abstand von ca. 18m zur nächsten, südlich gelegenen Grundstücksgrenze auf; der Abstand in Ost-West-Richtung, welcher überhaupt erst für die Bewertung der Sonneneinstrahlung relevant ist, beträgt über 30m. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine hier mehr als untergeordnete Reduzierung der Besonnung ist somit nicht gegeben.

Zum Thema Wertminderung:

Bezüglich der Thematik der Wertminderung wird darauf hingewiesen, dass ein eventueller Einfluss auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch einen Bebauungsplan für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. etwaige Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf dem betroffenen Grundstück (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Zum Thema Grünzug:

Die Linde in der Pulverturmstraße ist nach wie vor als zu erhalten festgesetzt, ebenso der „Grünzug“ entlang der Ostgrenze. Es wird außerdem so lang auf das Fortsetzen der Fußwegeführung entlang der Pulverturmstraße verzichtet, bis die Linde absterben sollte. Auf den fachgerechten Umgang mit der Linde wird in D.20 hingewiesen.

Zum Thema Verkehr und Parkplatzsituation:

Die Stadt ist sich der Verkehrsthematik bewusst. Aus diesem Grund sind auch möglichst viele der benötigten Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen, die restlichen sind oberirdisch auf dem Grundstück herzustellen. Zusätzlich werden Besucherstellplätze für die Besucher der geplanten Gewerbeeinheiten oberirdisch auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Für die vorliegende Bauleitplanung wird kein Mobilitätskonzept erstellt.

Es liegt aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 vor. Dieses wurde für die vorliegenden Schallgutachten zum rechtsgültigen Plan und dem Deckblatt 1 als Grundlage verwendet. Keine der beteiligten Behörden äußerte Bedenken zur Nachverdichtung am gegebenen Standort und der damit einhergehenden Zunahme an Verkehr und benötigten sozialen Infrastruktur. Insofern kann von einer Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Zum Thema Dichte, Charakter und Verhältnismäßigkeit:

Landshut ist eine wachsende Stadt, die jährlich viel Zuzug erfährt. Um dem gerecht zu werden, muss ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms "Innentwicklung vor Außenentwicklung" sollen vor allem Konversionsflächen, wie die vorliegende für Wohnungen wieder nutzbar gemacht werden um möglichst wenig Wohnraum "auf der grünen Wiese" ausweisen zu müssen. Der Standort ist außerdem zentrumsnah in Landshut gelegen und eignet sich daher für eine verdichtete Bauweise. Zudem grenzen bis zu 8-geschossige Geschosswohnungsbauten in der Hagrainer und Schönbrunner Straße an den Geltungsbereich an. Zudem hat die Flächenermittlung ergeben, dass weniger Fläche als im Bestand versiegelt sein wird. Die geplante verdichtete Bauweise ist städtebaulich vertretbar.

Zum Thema Bauschäden:

Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen; diese sind Teil der Objektplanung. Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen. Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten

Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht leisten).

Zum Thema Fahrradweg:

Die Tiefgaragenausfahrten werden tatsächlich aufgrund der steilen Hanglage höher liegen als die Pulverturmstraße. Daher kann problemlos in Schrittgeschwindigkeit aus den entstehenden Ausfahrten herausgefahren werden. Der Geh- und Radweg mit einer geplanten Breite von 2,5m ist eine langfristige Planung, die dem Stadtviertel und den hinzukommenden Bewohnern zugutekommen wird.

Durch den Wegfall des Verwaltungsgebäudes wird die Kurve bzw. die Kreuzung an der Stelle Pulverturmstraße/Schönbrunner Straße vor allem übersichtlicher. Das nach RaSt benötigte Sichtdreieck ist dann gegeben. Dies trägt erheblich zur Sicherheit in einer Kreuzungssituation bei und wird vom Tiefbauamt so gefordert.

Zum Thema Tiefenbrunnen:

Die Stadt Landshut erwirbt den Brunnen. Inwieweit sich dieser als Notfallbrunnen eignet wird ermittelt.

Zum Thema Denkmalschutz:

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen.

Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es fand eine Denkmalbegutachtung vor Erteilung der Abbruchgenehmigung statt, die an der Einstufung nichts änderte. Da ein Trafo in der Fassade des Gebäudes eingebaut ist, konnte es noch nicht vollständig abgerissen werden. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Verfahrens abgegeben. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab eine Stellungnahme zum Verfahren ab, erwähnte keine Baudenkmäler und bekundete, dass keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt seien.

mit Schreiben vom 03.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Anwohner bzw. Eigentümer eines Hauses an der Pulverturmstraße und haben bezüglich der geplanten Bebauung an der Pulverturmstraße 2 in 84028 Landshut einige Fragen: Befinden sich auf dem Gelände Bodendenkmäler oder auch Katakomben? Stehen die Gewölbe (die es laut Aussagen eines Nachbarn unter dem bisherigen Verwaltungsgebäude gibt) unter Denkmalschutz? Sind die Kupferkessel des Landshuter Brauhauses an der Ecke Haggrainer Straße denkmalgeschützt - oder zumindest von historischem Interesse? Ist der Boden unter den Gebäuden des Landshuter Brauhauses in Richtung Moniberg teilweise Granit? Falls ja, wie soll dieser z.B. für den Bau der vorgesehenen Tiefgaragen beseitigt werden? Für die zeitnahe Beantwortung dieser Fragen wären wir Ihnen dankbar.

mit Schreiben vom 26.11.2024

Vielen Dank für Ihre Antwort zur Bebauung Pulverturmstraße (ehemaliges Landshuter Brauhaus). Jetzt haben wir trotzdem noch zwei Fragen: Ein an das betreffende Brauereigelände angrenzender Nachbar, [REDACTED], hat berichtet, dass er eben mit Verweis auf die Katakomben für Bautätigkeiten auf seinem Grundstück keinen Kran aufstellen durfte. Bei einem so großen Bauunterfangen wie auf dem Brauereigelände geplant, wird sicher die Bau- bzw. Abrisstätigkeit nicht „behutsamer“ oder ohne entsprechende Maschinen möglich sein. Wie wird hier im Vorfeld der Schutz der Katakomben, die es ja nachweislich gibt, sichergestellt? Und was können Sie uns zum Denkmalschutz des z.T. bereits abgerissenen ehemaligen Verwaltungsgebäudes sagen? Bei der Firmengruppe Fichtel wird dieses Haus (ehemaliger Spitalerkeller) explizit als „denkmalgeschütztes Haus“ benannt.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 03.11.2024 hat die Bauaufsicht wie folgt geantwortet:

„Auf dem Gelände befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler oder Katakomben. Obgleich im 19. Jhd. bei der Anlage eines Bierkellers Funde beschrieben werden, konnte der Fundort bislang nicht lokalisiert werden. Ich hatte vor Jahren aus diesem Grund einen Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Es wurde nur aus der Vermutung heraus kein Bodendenkmal eingetragen. Falls aber Funde auftreten sollten, würde die Fläche ein Bodendenkmal werden. Weder die Gewölbe noch die Kupferkessel stehen unter Denkmalschutz. Granit kommt bei uns nicht vor, wenn dann wäre es Nagelfluh, aber ein Vorkommen ist dort nicht bekannt.“

Es gab am 05.03.2018 eine Untersuchung der Keller-Gewölbe der ehemaligen Brauerei im Geltungsbereich mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Sie stammen im Kern wohl aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und bestehen aus vier parallel liegenden, tonnengewölbten Lagerkellern aus Ziegelmauerwerk, mit vorgelegtem Verteilungsraum, darüber liegender Kellerhalle mit Gärkeller im Halbgeschoss. Da die Brauerei aufgrund nötiger Modernisierungsmaßnahmen immer wieder Änderungen an der Bausubstanz (z.B. Durchbrüche in den Gewölben) und Nutzungsanpassungen vorgenommen hat, die den historischen Zeugniswert der Anlage stark reduziert haben, sieht die Untere Denkmalschutzbehörde keine Veranlassung, die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die geschichtliche Bedeutung reicht dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Zugrundelegung eines bayernweiten Maßstabes nicht aus um nach Art. 1 BayDSchG einen Nachtrag als Baudenkmal zu begründen. Für das Verwaltungsgebäude liegt keine Eintragung als Denkmal vor. Es wurde auch keine entsprechende Stellungnahme von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des aktuellen Änderungsverfahrens und dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 05-77 abgegeben.

Die Untersuchung des Bestands gehört zu den Grundlagen jedes Projekts. Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine Aufnahme aller Gewölbe-Keller per Laser vorgenommen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Gewölbekeller auf die Flächen des ehemaligen Brauhaus-Areals beschränken und Nachbargrundstücke nicht hiervon unterkellert sind. Zudem ist dem Amt für Bauaufsicht als für Baugenehmigungen und Abbrüche zuständige Behörde der von Seiten des Einwendenden Sachverhalt (Verbot einer Kranaufstellung) nicht bekannt. Aus geotechnischer Sicht (Baugrundgutachten) werden nach dem Abbruch der Bestandsgebäude ergänzende Untersuchungen für die genauere Beurteilung hinsichtlich Gründung und Baugrubensicherung erforderlich. Die benötigten Untersuchungen werden zu gegebenem Zeitpunkt, im Rahmen der nachrangigen Objektplanung und Realisierung durchgeführt (dies kann ein Bebauungsplan nicht

leisten). Um den Hang während der Bauarbeiten zu sichern sind die ausführenden Firmen und Architekten/Planer in der Verantwortung entsprechende Vorkehrungen bei den Bauarbeiten zu treffen und sind Teil der Objektplanung.