

## Neubau einer Kinderkrippe und eines Kindergartens mit Geschosswohnungsbau in der Rödlnstraße 2 - 8

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>02.07.2021</b>	Stadt Landshut, den	17.06.2021
Sitzungsnummer:	19	Ersteller:	Jahn, Stefan

### Vormerkung:

In der Sitzung des Bausenats vom 05.03.2021 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet „Äußere Münchener Straße“ vorgestellt. Entsprechend der Ziffer 4 des zugehörigen Beschlusses sind einzelne Vorhaben gegebenenfalls dem Bausenat vorzustellen. Für das Grundstück Rödlnstraße 2 – 8 liegt der Stadt Landshut nun eine schon sehr konkrete Planungsüberlegung zum Neubau einer Kinderkrippe und eines Kindergartens mit Geschosswohnungsbau für 8 Wohnungen in der Rödlnstraße 2 – 8, 84036 Landshut vor. Grundsätzlich ist festzustellen, dass im gesamten Stadtgebiet nach wie vor ein hoher Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen besteht, so dass das Vorhaben unter diesem Aspekt unbedingt zu begrüßen ist. Seitens des Vorhabensträgers ist auch schon eine Abstimmung mit den relevanten Stellen im Referat 4 erfolgt bzw. das Projekt wurde bedarfsgerecht geplant. Die Frage der Bezuschussung des Kindergartens konnte allerdings noch nicht abschließend geklärt werden.

Baurechtlich ist festzustellen, dass die Wohngebäude im näheren Umfeld grundsätzlich nur zwei Vollgeschosse mit Satteldach aufweisen, während das Projekt als Flachdachbau mit drei Vollgeschossen vorgesehen ist. Allerdings ist die Bebauung im Umfeld nicht homogen. Am anderen Ende der Rödlnstraße befindet sich das Gebäude einer Elektrofirma, dessen wirksame Höhe durchaus als dreigeschossig anzusehen ist. Weiterhin befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Brauereigelände mit teilweise bis zu viergeschossigen Gebäuden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde wird daher eine dreigeschossige Bebauung an dieser Stelle befürwortet, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Wegen der Lage unmittelbar neben der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten Brauerei wurde auch schon eine erste Einschätzung der Fachbereichs Umweltschutz eingeholt. Demnach treten nach fachlicher Auffassung im Hinblick auf den Immissionsschutz (Lärm und Geruch) wohl keine zusätzlichen Einschränkungen der BImSchG-Anlage ein. Beanstandet wurde die Positionierung der oberirdischen Stellplätze. Ohne zusätzliche abschirmende Maßnahmen kann es zu Überschreitungen der Lärmwerte zur Nachtzeit kommen. Im Übrigen sind Lärmbelastigungen ausgehend von Kindern nicht beurteilungsrelevant. Kindergeräusche gelten als sozialadäquat und wären somit von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Nachdem die Freiflächenbereiche dem Kindergarten zugewiesen werden, ist für die Wohnungen kein gesonderter Spielplatz mehr vorgesehen. Dies widerspricht grundsätzlich der Freiflächengestaltungssatzung könnte aber in diesem speziellen Fall befreit oder über eine Ablöse gelöst werden.

Auf den ersten Blick tut sich auch die Frage auf, warum die vorgesehenen Stellplätze nicht zugunsten von mehr Freifläche in eine Tiefgarage verlegt werden können. Hier ist aber festzustellen, dass das direkt an den Roßbach angrenzende Baugrundstück im Bereich eines Überschwemmungsgebiets HQ-extrem liegt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>). Im Hochwasserfall besteht das Risiko, dass die Tiefgarage vollläuft. Insofern ist in diesem speziellen Fall eine oberirdische Lösung zu bevorzugen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Neubau eines Gebäudes mit erdgeschossiger Kinderkrippe und Kindergarten sowie zwei darüberliegenden Wohngeschossen auf den Grundstücken Rödlstraße 2 – 8, 84036 Landshut wird grundsätzlich befürwortet. Ein künftiger Bauantrag ist mit den betreffenden Fachstellen abzustimmen, insbesondere ist noch ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und im Detail mit dem Fachbereich Naturschutz abzustimmen.

**Anlagen:** Planungsunterlagen