



Stadt  
Landshut

## **STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT**

zur Erweiterung von

**zwei Kindertagesstätten**

und

für die Weitergabe von Nachfolgelasten an  
planungsbegünstigte Grundstückseigentümer

### **FORTSCHREIBUNG**

Aufgestellt:

Stadt Landshut, Referat Bauen und Umwelt - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut, Tel.: 0871 / 88-1347,  
E-Mail: [stadtplanung@landshut.de](mailto:stadtplanung@landshut.de), Internet: [www.landshut.de](http://www.landshut.de)

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Veranlassung der Fortschreibung</b>	<b>Seite 3</b>
<b>2. Aktualisierungen</b>	<b>Seite 5</b>
2.1 Neufassung Punkt 1	Seite 5
2.2 Neufassung Punkt 3.4	Seite 6
2.3 Neufassung Punkt 4.1	Seite 7
2.4 Neufassung Punkt 4.2	Seite 8
2.5 Neufassung Punkt 4.3	Seite 8
2.6 Neufassung Punkt 5	Seite 10
<b>3. Stadtratsbeschluss</b>	<b>Seite 13</b>

## **Anlagen:**

Folgende Anlagen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vom 23.10.2015 werden aktualisiert:

Anlage 3a: Plan: Lage der Kindertagesstätten im Stadtgebiet  
Anlage 3b: Plan: Lagepläne Grundstücke

BAUSENAT 07.07.2023

## 1. Veranlassung der Fortschreibung

Am 23.10.2015 hat der Stadtrat das „Städtebauliche Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer“ beschlossen. Darin wird geregelt, welchen Kostenanteil planungsbegünstigte Grundstückseigentümer, die Flächen baulich entwickeln wollen, welche in der Anlage 2a als potentielle Entwicklungsflächen dargestellt sind, an der hierdurch notwendigen Erweiterung von zwei Kindertagesstätten zu übernehmen haben. Ausgewählt hierfür wurden eine Kindertagesstätte am Moniberg (Erweiterung um eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe auf drei Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe) und eine an der Jürgen-Schumann-Straße (Erweiterung um zwei Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe auf drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen). Die Kriterien für die Auswahl wurden im Gesamtkonzept dargestellt. Die Kindertagesstätte am Moniberg wurde zwischenzeitlich in Betrieb genommen, die Einrichtung an der Jürgen-Schumann-Straße sollte bis 2025 folgen.

Hierfür wurden dann Planungen (städtebaulicher Entwurf) angestellt, die im Rahmen einer baulichen Entwicklung des gesamten noch unbebauten Bereiches zwischen dem Hans-Leinberger-Gymnasium und der Pestalozzischule im Norden, dem bestehenden Wohnheim der Lebenshilfe im Osten, dem Rennweg im Süden und der Wohnbebauung im Westen die Kindertagesstätte zusammen mit Wohnnutzung in einem Gebäude integriert vorsehen. Der Aufstellungsbeschluss für den dafür notwendigen Bebauungsplan Nr. 02-28/1 „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“ wurde am 24.09.2021 gefasst. Das Planungskonzept hierfür basierte auf dem o.g. städtebaulichen Entwurf und sah vor, neben den im Städtebaulichen Gesamtkonzept, Anlage 3b, Variante 1 genannten Flächen (Fl.Nrn. 2015 und 2017, Gem. Landshut, jeweils Teilflächen) auch die westlich angrenzenden, sich in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke in die Planung mit aufzunehmen. Im Rahmen des Verfahrens wurden auch die Lärmimmissionen aus den angrenzenden Verkehrsadern, insbesondere vom Rennweg, untersucht, mit dem Ergebnis, dass sich die Einrichtung der Kindertagesstätte an der Stelle als sehr schwierig gestaltet. Die Umsetzung ist dort nur möglich, wenn die für die Einrichtung notwendigen Freiflächen vor dem Verkehrslärm geschützt auf der Nordostseite einer geschlossenen Bebauung entlang des Rennwegs und der Jürgen-Schumann-Straße positioniert werden. Hierfür ist aber die Verfügbarkeit der oben bereits erwähnten privaten Flächen östlich der Fl.Nrn. 2015 und 2017 unabdingbar. Es wurde versucht, mit den Eigentümern eine Einigung über eine zeitnahe Umsetzung der vorgesehenen Bebauung zu erzielen; dies war bis zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht möglich. Dementsprechend kann nicht gewährleistet werden, dass eine Kindertagesstätte auf den Fl.Nrn. 2015 und 2017 in den nächsten Jahren errichtet und in Betrieb genommen werden kann.

Zwischenzeitlich wurden von Seiten der Betreiber der Pestalozzischule Erweiterungspläne vorangetrieben und befinden sich bereits in der baulichen Umsetzung. Die im Städtebaulichen Gesamtkonzept als Variante 2 vorgesehenen Flächen (integriert in die Pestalozzischule) stehen für eine Kindertagesstätte nun auch nicht mehr zur Verfügung, da das Planungskonzept der Betreiber keine Einrichtung dieser Art und in der erforderlichen Größe bei der Erweiterung der Pestalozzischule vorsieht.

Aufgrund der obenstehenden Ausführungen musste eine geplante Kindertagesstätte gefunden werden, die wie die bisher geplante Einrichtung an der Jürgen-Schumann-Straße um eine Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen auf dann zwei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen erweitert werden kann. Die neu ins Auge gefasste Einrichtung musste auch in der näheren Umgebung positioniert sein, damit die in den Punkten 3.1, 3.4 und 4.2 des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes dargestellte Verteilungskonzeption weiterhin Gültigkeit hat. Als Alternativstandort konnte die geplante Kindertagesstätte an der Jenaer Straße ermittelt werden, welche fußläufig ca. 1.400m bzw. mit dem Auto ca. 2.300m entfernt vom bisherigen Standort positioniert ist. Die Einrichtung befindet sich in einem Konversionsgebiet, dem ehemaligen Hitachi-Gelände, in dem im Wesentlichen Wohnnutzung in fünf- bis neungeschossigen Geschosswoh-

nungsbauten auf einer brachliegenden Gewerbefläche entwickelt wird. In einem an der Jenaer Straße gelegenen Geschosswohnungsbau war bereits eine Kindertagesstätte geplant, die nun wie oben beschrieben erweitert werden soll und im Bedarfsfall neben dem Erdgeschoss auch das 1. Obergeschoss umfasst.

Für das Konversionsgebiet wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ durch das Deckblatt Nr. 3 geändert, das für das Teilgebiet WA3 entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung festsetzt (im EG ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig, in den übrigen Geschossen unter anderem Anlagen für soziale Zwecke zulässig). Der Änderungsbeschluss erfolgte am 03.03.2023, mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist bis 2027 zu rechnen.

Die Verzögerung der Inbetriebnahme um zwei Jahre gegenüber den im Städtebaulichen Gesamtkonzept niedergelegten Zeithorizonten ist als angemessen und hinnehmbar im Sinne der Kostenbeteiligung planungsbegünstigter Grundstückseigentümer anzusehen. Die immissionsschutzrechtlichen Hürden beim ursprünglichen Standort Jürgen-Schumann-Straße in Verbindung mit dem Umstand, dass diese in einem angemessenen Zeithorizont nur unter Mitwirkung der Eigentümer der östlich an die Fl.Nrn. 2015 und 2017, Gem. Landshut angrenzenden privaten Flächen lösbar sind, diese Mitwirkung der Eigentümer bisher nicht erreicht werden konnte und auch nicht absehbar ist, ob und wann sie erreicht werden kann, waren zum Zeitpunkt des Beschlusses des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Jahr 2015 nicht absehbar. Eine Umsetzung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße in absehbarer Zeit – auch bis 2027 – ist nach derzeitigem als äußerst unwahrscheinlich anzusehen.

Aus den oben stehenden Ausführungen lässt sich ableiten, dass die von planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu fordernden Kostenbeteiligungen, die bisher für die Errichtung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße verwendet werden sollten nun planungsrechtlich korrekt für die Kindertagesstätte an der Jenaer Straße verwendet werden können. Dementsprechend wird das „Städtebauliche Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer“, vom Stadtrat beschlossen am 23.10.2015, wie in Punkt 2 dargestellt aktualisiert. Dabei war auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Beschlussfassung abzustellen, da die Datengrundlagen und sonstigen für die Berechnung der zu entrichtenden Kostenanteile notwendigen Parameter aus dieser Zeit stammen. Eine Änderung der Datengrundlagen und Parameter hätte eine Neuberechnung der Kostenanteile nach sich gezogen, womit der Grundsatz der Gleichbehandlung (siehe Punkt 6 des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes) aller seit dem 23.10.2015 betroffenen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer nicht mehr gewahrt geblieben wäre.

## 2. Aktualisierungen

Das „Städtebauliche Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer“ vom 23.10.2015 wird in den nachstehenden Punkten aktualisiert und erhält die folgenden Fassungen (**die Änderungen sind fett gedruckt**):

### 2.1 Neufassung Punkt 1:

Der Punkt „1 Allgemeines“ wird wie folgt neu gefasst:

„Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Landshut ist in den Jahren **vor der Erstellung des vorliegenden Städtebaulichen Gesamtkonzeptes** stark angestiegen, von ca. 61.000 im Jahr 2005 auf knapp 69.000 **im Jahr 2015**. **Es** ergaben sich Zuwächse von **teilweise** über 1.000 Einwohnern pro Jahr. **Es war** damit zu rechnen, dass der Einwohnerzuwachs in den nächsten Jahren anhält. Das statistische Jahressbuch für Bayern von 2014 **rechnet** für Landshut bis 2032 mit ca. 71.500 Einwohnern, wobei anzumerken ist, dass die Prognosen des Jahrbuches bislang stets zu niedrig angesetzt waren. Die zusätzlichen Einwohner können nicht komplett auf Flächen untergebracht werden, für die bereits ein entsprechendes Baurecht besteht (rechtskräftige Bebauungspläne, unbeplante Innenbereiche). Somit entsteht die Notwendigkeit, für Flächen ohne Baurecht Bebauungspläne aufzustellen, um den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg zu bewältigen.

Zudem sind die in der Stadt Landshut vorhandenen Kindergärten und Kinderkrippen an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen. Eine weitere Zunahme der Einwohner und damit entsprechend auch der Kinder in den Altersgruppen von 0 bis 2 Jahren bzw. von 3 bis 6 Jahren hat damit auch unmittelbar einen erhöhten Bedarf an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen zur Folge, die in den bestehenden Einrichtungen nicht mehr bereitgestellt werden können. Für die Bewältigung des Mehrbedarfs sind Neubau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Kindertagesstättenbereich notwendig. Diese Maßnahmen sollen einerseits die Bedarfe abdecken, die sich aus der Einwohnerentwicklung in Gebieten, in denen bereits Baurecht besteht, ergeben, aber auch andererseits diejenigen Bedarfe in Folge der Ausweisung von Neubaugebieten berücksichtigen.

Es wurden nun Prognosen aufgestellt, welche Flächen innerhalb eines absehbaren Planungshorizontes – gewählt wurde **ab 2015** ein Zeitraum von 10 Jahren bis 2025 – entwickelt werden könnten. Basis waren die im seit dem 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut dargestellten Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Die anhand der prognostizierten Entwicklungsflächen ermittelte künftige Bewohnerzahl dieser Gebiete wurde auf die Zahl der Kinder in den entsprechenden Altersgruppen heruntergebrochen und daraus die erforderliche Zahl von zusätzlichen Plätzen in Kindergärten und Kinderkrippen ermittelt. Als Folge dieser Prognose ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet ein Bedarf von drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen für die Prognoseflächen.

Der prognostizierte Bedarf soll durch eine entsprechende Erweiterung von zwei bereits vorgesehenen Kindertageseinrichtungen abgedeckt werden. Zwei Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe sollen zusätzlich in die Kindertagesstätte an der **Jenaer Straße** integriert werden, eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe in die Kindertagesstätte am Moniberg. **Ursprünglich war die Bedarfsabdeckung in einer geplanten Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße statt an der Jenaer Straße vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-28/1 „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“, der die planungsrechtliche Zulässigkeit der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfes herstellen soll, wurden auch die Lärmimmissionen aus den angrenzenden Verkehrsadern, insbesondere vom Rennweg, untersucht, mit dem Ergebnis, dass sich die Einrichtung der Kindertagesstätte an der Stelle als sehr schwierig gestaltet. Die Umsetzung ist dort nur mög-**

lich, wenn die für die Einrichtung notwendigen Freiflächen vor dem Verkehrslärm geschützt auf der Nordostseite einer geschlossenen Bebauung entlang des Rennwegs und der Jürgen-Schumann-Straße positioniert werden. Hierfür ist aber die Verfügbarkeit der oben bereits erwähnten privaten Flächen östlich der Fl.Nrn. 2015 und 2017 unabdingbar. Es wurde versucht, mit den Eigentümern eine Einigung über eine zeitnahe Umsetzung der vorgesehenen Bebauung zu erzielen; dies war bis zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht möglich. Dementsprechend kann nicht gewährleistet werden, dass eine Kindertagesstätte auf den Fl.Nrn. 2015 und 2017 in den nächsten Jahren errichtet und in Betrieb genommen werden kann. Als Alternativstandort konnte die geplante Kindertagesstätte an der Jenaer Straße ermittelt werden, welche fußläufig ca. 1.400m bzw. mit dem Auto ca. 2.300m entfernt vom bisherigen Standort positioniert ist. Die Einrichtung befindet sich in einem Konversionsgebiet, dem ehemaligen Hitachi-Gelände, in dem im Wesentlichen Wohnnutzung in fünf- bis neugeschossigen Geschosswohnungsbauten auf einer brachliegenden Gewerbefläche entwickelt wird. In einem an der Jenaer Straße gelegenen Geschosswohnungsbau war bereits eine Kindertagesstätte geplant, die nun wie oben beschrieben erweitert werden soll und im Bedarfsfall neben dem Erdgeschoss auch das 1. Obergeschoss umfasst. Für das Konversionsgebiet wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ durch das Deckblatt Nr. 3 geändert, das für das Teilgebiet WA3 entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung festsetzt (im EG ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig, in den übrigen Geschossen unter anderem Anlagen für soziale Zwecke zulässig).

Die Stadt Landshut **verfügt** aufgrund der derzeitigen, und auch auf absehbare Zeit weiterhin angespannten Haushaltslage keine Mittel um diese Kindertagesstätten in ausreichender Weise zu erweitern.

Es besteht aber die Möglichkeit, durch Abschluss von Folgekostenverträgen gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB die Kosten für die durch die Entwicklung der o.g. Neubaugebiete entstehenden Mehrbedarfe an die von diesen Neuausweisungen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugeben. Ohne diese Kostenbeteiligung müsste die Stadt Landshut von der Ausweisung der Neubaugebiete absehen, da die hierdurch notwendig werdenden Kindertagesstättenplätze nicht bereitgestellt werden könnten.

Im vorliegenden Gesamtkonzept wird nun ermittelt, welche Kostenanteile die einzelnen planungsbegünstigten Grundstückseigentümer zu tragen haben, um die o.g. Kindertagesstätten in der notwendigen Größe errichten zu können. Um planungsbegünstigte Grundstückseigentümer an den Kosten für die entstehenden Mehrbedarfe an Kindertageseinrichtungsplätzen beteiligen zu können, war das Gesamtkonzept **und auch die Fortschreibung** vom Stadtrat zu beschließen, womit dieses den kommunalen Planungswillen abbildet.“

## 2.2 Neufassung Punkt 3.4:

Der Punkt „3.4 Aufteilung auf einzelne Standorte“ wird wie folgt neu gefasst:

„Vom Stadtjugendamt und vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde daraufhin untersucht, wie der zusätzliche Bedarf von zwei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen auf Basis des in Nr. 3.1 erläuterten Verteilungskonzeptes am sinnvollsten im Stadtgebiet zu unterzubringen ist. Dabei kam man überein, dass eine Aufteilung des Bedarfs auf zwei Standorte, einen im Osten und einen im Westen aufgrund der innerstädtischen Verkehrsbeziehungen am zweckmäßigsten ist.

Der Standort im Osten soll tendenziell die Bedarfe aus den Stadtteilen Altstadt, Peter & Paul, Schönbrunn, Frauenberg und Berg abdecken. Hierzu ist die Erweiterung einer geplanten Kindertagesstätte am Moniberg um eine Kindergarten- und um eine Kinderkrippengruppe vorgesehen (siehe Anlage 4). Im Westen sollen im Wesentlichen die Bedarfe aus den Stadtteilen Nikola, West, St. Wolfgang, Industriegebiet, Achdorf und

Münchnerau zusammengefasst werden. Dies erfolgt durch die Einplanung von zwei zusätzlichen Kindergarten- und einer zusätzlichen Kinderkrippengruppe (siehe Anlage 4) für **eine Kindertagesstätte an der Jenaer Straße**. Die beiden Projekte werden in Nr. 4 noch näher beschrieben. Eine genaue Aufteilung der den beiden Kindertagesstätten zuzuordnenden Bedarfe kann entsprechend der in Nr. 3.1 dargestellten Verteilungskonzeption, die das gesamte Stadtgebiet umfasst, unterbleiben.“

### 2.3 Neufassung Punkt 4.1:

Der Punkt „4.1 Maßnahmenbeschreibung“ wird wie folgt neu gefasst:

„Im Bereich **südlich der Jenaer Straße und östlich der Pfettrach** ist die Errichtung der einen geplanten Kindertagesstätte **im Rahmen einer Wohngebietsentwicklung auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände** vorgesehen. **Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ durch Deckblatt Nr. 3 geändert (das Änderungsverfahren war zum Zeitpunkt des Beschlusses der vorliegenden Fortschreibung noch nicht abgeschlossen). Die Einrichtung** soll den einen Teil des Bedarfes an Betreuungsplätzen im Kindergarten- und Kinderkrippenbereich abdecken, der einerseits innerhalb der Flächen, für die bereits Baurecht besteht, entstanden ist bzw. noch entstehen wird und andererseits in Folge der Bebauung von Flächen im Bereich der vorhandenen Entwicklungsgebiete, wie in Nr. 3.4 beschrieben, zu erwarten ist. Die Einrichtung soll **entsprechend der** Aussage des Stadtjugendamtes **zur ursprünglich vorgesehenen Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße** insgesamt über zwei Kinderkrippen- sowie drei Kindergartengruppen verfügen und somit 24 Kinderkrippen- sowie 75 Kindergartenplätze vorhalten. Davon decken eine Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen den aus der prognostizierten Bebauung der in der Stadt Landshut vorhandenen Entwicklungsgebiete zu erwartenden zusätzlichen Bedarf ab. Die entsprechende Erweiterung der geplanten Maßnahme ist also unmittelbare Folge der prognostizierten Entwicklung entsprechend Anlage 2b. **Der Standort für die Einrichtung befindet sich auf den Fl.Nrn. 1240/2 und 1240/25 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Münchnerau und hat eine Größe von ca. 1550m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3b).** Die Durchführung der Baumaßnahme **soll im Jahr 2027 abgeschlossen sein.**

**Die Verzögerung der Inbetriebnahme um zwei Jahre gegenüber den im Städtebaulichen Gesamtkonzept niedergelegten Zeithorizonten ist als angemessen und hinnehmbar im Sinne der Kostenbeteiligung planungsbegünstigter Grundstückseigentümer anzusehen. Die immissionsschutzrechtlichen Hürden beim ursprünglichen Standort Jürgen-Schumann-Straße in Verbindung mit dem Umstand, dass diese in einem angemessenen Zeithorizont nur unter Mitwirkung der Eigentümer der östlich an die Fl.Nrn. 2015 und 2017, Gem. Landshut angrenzenden privaten Flächen lösbar sind, diese Mitwirkung der Eigentümer bisher nicht erreicht werden konnte und auch nicht absehbar ist, ob und wann sie erreicht werden kann, waren zum Zeitpunkt des Beschlusses des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Jahr 2015 nicht absehbar. Eine Umsetzung der Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße in absehbarer Zeit – auch bis 2027 – ist nach derzeitigem als äußerst unwahrscheinlich anzusehen.**

Nordöstlich der Straße Am Schmiedlacker ist die andere geplante Kindertagesstätte auf einer im Bebauungsplan Nr. 05-70/3 „Moniberg – Erweiterung“ entsprechend festgesetzten Fläche verortet. Diese soll den anderen Teil des Bedarfes aus Flächen mit bereits bestehendem Baurecht sowie aus den vorhandenen Entwicklungsgebieten entsprechend der Beschreibungen in Nr. 3.4 abdecken. Die Einrichtung soll nach Aussage des Stadtjugendamtes insgesamt über eine Kinderkrippen- sowie drei Kindergartengruppen verfügen und somit 12 Kinderkrippen- sowie 75 Kindergartenplätze vorhalten. Davon decken die Kinderkrippen- und eine Kindergartengruppe den aus der prognostizierten Bebauung der vorhandenen Entwicklungsgebiete zu erwartenden zusätzlichen Bedarf ab. Die entsprechende Erweiterung der geplanten Maßnahme ist also ebenfalls

unmittelbare Folge der prognostizierten Entwicklung entsprechend Anlage 2b. Der Standort für die Einrichtung befindet sich auf den Fl.Nrn. 1260/17 und 1260/27 (Teilfläche) der Gemarkung Schönbrunn und hat eine Größe von ca. 3650m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3b). Die Durchführung der Baumaßnahme **war zum Zeitpunkt des Beschlusses des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes** für die kommenden beiden Jahre eingeplant.“

#### 2.4 Neufassung Punkt 4.2

Der Punkt „4.2 Erreichbarkeit und Umverteilung“ wird wie folgt neu gefasst:

„Die Standorte der Kindertagesstätten sind gut erreichbar. Die Einrichtung an der **Jenaer Straße** ist **über die Fuggerstraße** sehr gut an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. So ist die Einrichtung auch aus weiter entfernten Stadtteilen wie Achdorf (über Wittstraße, Luitpoldstraße, Rennweg **und Theodor-Heuss-Straße**), Industriegebiet (über Hofmark-Aich-Straße bzw. Altdorfer Straße, Rupprechtstraße, Rennweg **und Theodor-Heuss-Straße**) oder **Nikola (über Rennweg oder Rupprechtstraße und Theodor-Heuss-Straße)** in einer akzeptablen Zeit zu erreichen. Von den Stadtteilen **West (über Rennweg oder Querstraße und Theodor-Heuss-Straße)**, St. Wolfgang (über Altdorfer Straße, Rupprechtstraße, Rennweg oder über Parkstraße, **Kurt-Schumacher-Straße und jeweils Theodor-Heuss-Straße**) **und Münchnerau (über Theodor-Heuss-Straße)** ist eine gute Anbindung ebenfalls gegeben. Vor diesem Hintergrund ist der Standort entsprechend den Ausführungen in der Nr. 3.1 als im zentralen Bereich positioniert anzusehen.

Aber auch die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben. **Das geplante Wohnbaugebiet auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände südlich der Jenaer Straße und der gesamte Stadtteil Löschenbrand befinden sich in einer akzeptablen fußläufigen Entfernung.**

Für die Kindertagesstätte am Moniberg gilt dasselbe. Der Standort ist über die Straße Am Schmiedlacker direkt mit der B 299 (Kasernenberg) verbunden. Daher ist die Einrichtung gut aus den Stadtteilen Frauenberg und Schönbrunn (über die Kreisstraße LA 14 bzw. die Niedermayerstraße), Altstadt (ebenfalls über die Niedermayerstraße, alternativ über die Pulverturm- und Grünlandstraße) und Berg (über die Weickmannshöhe) anfahrbar. Über die Niedermayerstraße bzw. die Konrad-Adenauer-Straße erreicht man die Einrichtung auch aus den Teilen des Stadtteils Peter und Paul, die im Isartal liegen, in akzeptabler Zeit. Daher kann man die Kindertagesstätte am Moniberg als entsprechend der Nr. 3.1 zentral positioniert ansehen.

Zudem ist die Einrichtung von weiten Teilen des Monibergs aus fußläufig gut erreichbar, dient also hier der wohnortnahen Versorgung.

Dabei ist entsprechend den Ausführungen in Nr. 3.1 aufgrund des zusätzlichen Angebotes an Betreuungsplätzen von Umverteilungen im Zuge der Platzbelegung auszugehen. So könnten z.B. Plätze im Kindergarten St. Pius bei Inbetriebnahme der Maßnahme an der **Jenaer Straße** frei werden. Diese würden etwa durch Kinder belegt, die ansonsten in den Kindergarten St. Margaret gehen würden. Die dort freiwerdenden Plätze stünden dann für den im Stadtteil Achdorf bei Bebauung der dort liegenden Entwicklungsgebiete entstehenden Bedarf zur Verfügung. Dennoch ist die Notwendigkeit, die **geplante** Kindertagesstätte an der **Jenaer Straße** um zwei Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe zu erweitern, genauso wie die Erweiterung der Kindertagesstätte am Moniberg um eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe, eine direkte Folge der prognostizierten Entwicklung der in den Anlagen 2a und 2b dargestellten Flächen, da erst dadurch der erwähnte Mehrbedarf entsteht.“

#### 2.5 Neufassung Punkt 4.3

Der Punkt „4.3 Kosten“ wird wie folgt neu gefasst:

„Die Gesamtkosten für die Errichtung der Kindertagesstätte an der **Jenaer Straße** belaufen sich **basierend auf der Kostenschätzung für die bisher geplante Einrichtung an der Jürgen-Schumann-Straße vom 23.06.2015 (Anlage 5)** auf vsl. **2.400.000,- €** inkl. ges. Mehrwertsteuer. **Diese Kostenschätzung ist auch für die Kindertagesstätte an der Jenaer Straße heranzuziehen, da diese ebenfalls über drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen verfügen soll und die Kostenschätzung auf einem allgemeinen Ansatz für Einrichtungen in dieser Größe basiert (siehe unten).** Zudem ist weiterhin der Kostenansatz aus dem Jahr 2015 anzuwenden, da das städtebauliche Gesamtkonzept seit der Beschlussfassung am 23.10.2015 angewendet wird und die anteilige Kostentragung planungsbegünstigter Grundstückseigentümer bisher auf Basis dieses Kostenansatzes erfolgt ist (Gleichbehandlungsgebot i.S.d. Art. 3 Abs. 1 GG; siehe Punkt 6). Die Mehrwertsteuer ist in den Kostenansatz mit einzubeziehen, da die Stadt Landshut nicht mehrwertsteuerabzugsfähig ist. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus der o.g. Kostenschätzung des Amtes für Gebäudewirtschaft (Anlage 5). Diese beruht im Einzelnen auf folgenden Grundlagen: Das einschlägige Summenraumprogramm weist für die Einrichtung eine Hauptnutzfläche von 506 m<sup>2</sup> aus, wodurch sich unter Verwendung des zum Zeitpunkt der Kostenschätzung gültigen Kostenrichtwerts gem. Anlage 1 zu den FA-ZR (3.883,- €/m<sup>2</sup>) Kosten für die Kindertagesstätte in Höhe von 1.964.798,- € ergeben. Aufgrund des seinerzeitigen Preisniveaus auf dem Bausektor und der damaligen HOAI-Honorarsätze war davon auszugehen, dass dieser Betrag bei der Realisierung des Vorhabens um ca. 20% überschritten werden würde, woraus sich dann die eingangs genannten Gesamtkosten ergeben.

Zur Ermittlung des an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer weiterzureichenden Kostenanteils ist zuerst die Höhe der Förderung abzuziehen, da nur Kosten weitergegeben werden dürfen, die einer Kommune selbst entstehen. Die Höhe der Förderung für diese Kindertagesstätte betrug im Jahr 2015 entsprechend Art. 10 FAG vsl. 950.000,- €, da sich die daraus resultierenden Fördersätze für die Stadt Landshut damals zwischen 48% und 50% des sich aus der Anlage 1 zu den FA-ZR ergebenden Kostenansatzes von 1.964.798,- € bewegen. Die Kosten für die Stadt belaufen sich demnach auf 1.450.000,- €. Anschließend sind anhand des Anteils an der Maßnahme, der durch die in Anlage 2b dargestellten, bis 2025 prognostizierten Bebauung der vorhandenen Entwicklungsflächen (inkl. der dort ebenfalls dargestellten Grünflächen und Wohnbauflächen – langfristige Planung) erst notwendig wird (siehe Nr. 4.1), die weiterzugebenden Kosten festzulegen. Diese lassen sich dementsprechend wie folgt ermitteln:

$$K_W = (K_{ges.} - F) * (GR_{Entw.} / GR_{ges.})$$

$K_W$ : weiterzugebende Kosten in €

$K_{ges.}$ : Gesamtkosten der Maßnahme in €

$F$ : Summe der Förderung in €

$GR_{Entw.}$ : Anzahl der Gruppenräume, die aufgrund der prognostizierten Bebauung der vorhandenen Entwicklungsflächen notwendig werden

$GR_{ges.}$ : Anzahl der für die Maßnahme insgesamt geplanten Gruppenräume

Unter Anwendung der obenstehenden Formel ergibt sich dann ein Betrag von 870.000,- €, der an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugeben ist.

Bei der Kindertagesstätte am Moniberg sind Kosten in Höhe von vsl. **2.100.000,- €** inkl. ges. Mehrwertsteuer zu erwarten. Die Höhe der Kosten ergibt sich ebenfalls aus einer Kostenschätzung des Amtes für Gebäudewirtschaft von 2015 (Anlage 5). Das einschlägige Summenraumprogramm weist für die Einrichtung eine Hauptnutzfläche von 450 m<sup>2</sup> aus, wodurch sich unter den oben bereits genannten Annahmen Kosten für die Kindertagesstätte in Höhe von 1.747.350,- € errechnen. Es war auch hier davon auszugehen, dass dieser Betrag bei der Realisierung des Vorhabens um ca. 20% überschritten wird.

Nach Abzug der Förderung für diese Kindertagesstätte entsprechend Art. 10 FAG von vsl. 850.000,- € **waren** Kosten für die Stadt an dieser Maßnahme in Höhe von 1.250.000,- € anzunehmen. Unter Berücksichtigung des Anteils an der Maßnahme, der durch die in Anlage 2b dargestellten, bis 2025 prognostizierten Bebauung der vorhandenen Entwicklungsflächen (inkl. der dort ebenfalls dargestellten Grünflächen und Wohnbauflächen – langfristige Planung) erst notwendig wird (siehe Nr. 4.1), ergibt sich dann auf Basis der oben stehenden Formel ein Betrag von 625.000,- €, der an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer weiterzugeben ist.“

## 2.6 Neufassung Punkt 5

Der Punkt „5 Ermittlung des Kostenanteils“ wird wie folgt neu gefasst:

„Die nachfolgend beschriebene Ermittlung des Kostenanteils, den jeder planungsbegünstigte Grundstückseigentümer von in der Anlage 2a dargestellten potentiellen Entwicklungsflächen sowie den diesen zugeordneten Grünflächen und Wohnbauflächen – langfristige Planung (da auch diese einer Bebauung zugeführt werden könnten – siehe Nr. 2.1) zu entrichten hat, ist im Detail aus Anlage 6 (**Dort noch mit der Kostenanteilsermittlung für Kindertagesstätte an der Jürgen-Schumann-Straße; diese Kostenanteilsermittlung kann aber aufgrund der oben stehenden Ausführungen auch für die Kindertagesstätte an der Jenaer Straße verwendet werden.**) ersichtlich.

Zielvorgabe ist, dass planungsbegünstigte Grundstückseigentümer zur Finanzierung der notwendigen Erweiterungsmaßnahmen bei den o.g. geplanten Kindertagesstätten im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für ihre Flächen einen bestimmten Betrag pro Quadratmeter zulässiger Geschossfläche zu zahlen haben. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu diesem städtebaulichen Gesamtkonzept stellte sich heraus, dass es hierzu notwendig ist, für die Bauformen Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau jeweils unterschiedliche Beträge anzusetzen. Dies resultiert aus den Ergebnissen der Ermittlung der Einwohnerzahlen in den Bereichen repräsentativer rechtskräftiger Bebauungspläne (Anlage 1). In diesem Zusammenhang wurde auch die Anzahl der dort lebenden Kinder für die jeweiligen Altersklassen ermittelt. Ergebnis war, dass in Geschosswohnungsbauten bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl am wenigsten Kinder leben und in den Doppel- und Reihenhäusern am meisten. Der genaue jeweilige Anteil ist aus den Anlagen 1 und 6 ersichtlich. Daher ist auch anzunehmen, dass bei der Realisierung von Geschosswohnungsbauten in den vorhandenen Entwicklungsgebieten im Vergleich pro Quadratmeter Geschossfläche am wenigsten Kinder zu erwarten und somit auch die Bedarfe an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen entsprechend niedrig sind. Umgekehrt ist vor allem bei den Doppel- und Reihenhäusern von einer größeren Anzahl von Kindern und somit auch von einem höheren Bedarf auszugehen. Es werden also für jede Bauform eigene geschossflächenbezogene Kostenanteile ermittelt. Diese werden außerdem anteilmäßig auf die Bereiche Kindergarten- und Kinderkrippen aufgeteilt, da sich die Verhältnisse der Kinderzahlen bei den verschiedenen Bauformen in den jeweils relevanten Altersklassen unterschiedlich darstellen.

Für die Ermittlung der Kostenanteile sind zunächst die umlegbaren Kosten, also der Betrag aus Nr. 4.3, der an die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer insgesamt weiterzugeben ist, aufzuteilen in Kosten für die beiden zusätzlich notwendigen Kinderkrippengruppen und in Kosten für die drei zusätzlich notwendigen Kindergarten- und Kinderkrippengruppen im Rahmen der Errichtung der o.g. Kindertagesstätten. Auf dieser Basis werden die Kosten den Bereichen Kinderkrippe (entsprechend Kinder von 0 bis 2 Jahren) und Kindergarten (entsprechend Kinder von 3 bis 6 Jahren) wie in Anlage 6 dargestellt zugeordnet.

Danach wurden für jede Bauform die entsprechend Anlage 2b für 2025 zu erwartenden Einwohner und anschließend getrennt für Kinderkrippe und Kindergarten der jeweils anteilige Bedarf in Prozent pro Bauform an der Erweiterung der Kindertagesstätte ermittelt. Basis waren die in Anlage 1 ermittelten Anteile der beiden relevanten Alters-

gruppen von 0 bis 2 Jahren sowie von 3 bis 6 Jahren an den Bewohnerzahlen in jeder Bauform. Aus dem jeweils prozentualen Bedarf ergeben sich dann die Anteile an den anrechenbaren Gesamtkosten für die vier Bauformen und getrennt nach Erweiterung der beiden geplanten Maßnahmen um insgesamt zwei Kinderkrippengruppe bzw. um drei Kindergartengruppen. Die genaue Berechnung hierzu ist in Anlage 6 dargestellt.

Bei dem in Anlage 6 ermittelten altersgruppenspezifischen Rechenwert ergibt sich eine Diskrepanz zu der in Anlage 4 ermittelten Kinderanzahl (siehe auch Nr. 3.2). Die unterschiedlichen Ergebnisse sind erklärbar und auch akzeptabel aus folgenden Gründen: Für die Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Bedarfe wurde ein stadtweiter Mittelwert von 2,60% bzw. 2,64% verwandt. Die Gründe hierfür sind in Nr. 3.2 dargelegt. Die Ermittlung in Anlage 6 dient allein der Bestimmung des prozentualen Anteils, den jede Bauform zur Notwendigkeit an der oben genannten Maßnahme beiträgt. Diese Anteile werden am sinnvollsten hergeleitet aus dem Verhältnis der in Anlage 6 ermittelten Rechenwerte für die einzelnen Bauformen zueinander. Als Basis wurden die in Anlage 1 ermittelten Anteile der Altersgruppen von 0 bis 2 Jahren und von 3 bis 6 Jahren an den dort errechneten Bewohnerzahlen verwendet, da auch die dort dargestellten Gesamteinwohnerzahlen als für die Einwohnerprognose in den vorhandenen Entwicklungsgebieten maßgeblich angesehen werden (siehe Nr. 2.2) und zudem Zahlen spezifisch für jede Bauform errechnet worden sind, die ansonsten so nicht vorliegen.

Weiterhin wurden den aus Anlage 2b errechneten, innerhalb der nächsten 10 Jahre prognosemäßig mit den einzelnen Bauformen zu bebauenden Flächen die Geschossflächen gegenübergestellt, die pro Hektar entwickelter Fläche zu erwarten sind. Es wurden hierzu folgende Annahmen für die vier Bauformen getroffen:

Einfamilienhäuser	1.200 m <sup>2</sup> /ha
Doppelhäuser	3.000 m <sup>2</sup> /ha
Reihenhäuser	6.100 m <sup>2</sup> /ha
Geschosswohnungsbau	10.000 m <sup>2</sup> /ha

Für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser stellt die Annahme eine Rundung der Ergebnisse aus der Anlage 1 dar. Nur bei den Geschosswohnungsbauten wurde das Ergebnis von 8.540,2 m<sup>2</sup>/ha nach oben korrigiert. Die Gründe hierfür wurden im Zusammenhang mit der Bewohnerdichte in Nr. 2.2 bereits erläutert. Aus den prognosemäßig bebauten Flächen und den oben stehenden Geschossflächen pro Hektar konnten die bis 2025 voraussichtlich in den vorhandenen Entwicklungsgebieten realisierten Geschossflächen ermittelt werden (siehe Anlage 6).

Die endgültigen, von den planungsbegünstigten Grundstückseigentümern zu entrichtenden Anteile an der Erweiterung der geplanten Kindertagesstätten an der **Jenaer Straße** und am Moniberg ergeben sich nun durch Teilen der auf jede Bauform anrechenbaren Gesamtkosten durch die für jede Bauform zu erwartenden Geschossflächen. Abschließend wurden die Einzelergebnisse für den Kindergarten- und für den Kinderkrippenbereich zusammengezählt, da es sich bei den Kindertagesstätten um Gesamtmaßnahmen (altersgemischte Einrichtungen) handelt, in der die Bedarfe aus beiden Bereichen abgedeckt werden.

Entsprechend der in Anlage 6 dargestellten Ergebnisse sind durch planungsbegünstigte Grundstückseigentümer von Flächen innerhalb von in der Anlage 2a dargestellten potentiellen Entwicklungsflächen sowie den diesen zugeordneten Grünflächen und Wohnbauflächen - langfristige Planung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die folgenden Kostenanteile pro Quadratmeter im Bebauungsplan zulässiger Geschossfläche zu tragen:

für Einfamilienhäuser	8,36 €
für Doppelhäuser	15,97 €
für Reihenhäuser	16,51 €
für Geschosswohnungsbauten	6,82 €

Dabei ist zu beachten:

- In Mischgebieten ist die im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche zu halbieren, da davon auszugehen ist, dass in etwa die Hälfte dieser Fläche für gewerbliche Zwecke genutzt wird.
- Als Geschosswohnungsbauten werden definiert: Einheiten bzw. Parzellen, für die 3 oder mehr Wohneinheiten zulässig sind. Einheiten oder Parzellen mit zwei Wohneinheiten und einer zusätzlichen Einliegerwohnung mit weniger als 50m<sup>2</sup> Wohnfläche sind nicht als Geschosswohnungsbau anzusehen (siehe auch Nr. 2.1).

Der Gesamtbetrag, den ein Planungsbegünstigter zu entrichten hat, ist die Summe der Einzelanteile, die sich aus dem jeweiligen Produkt der o.g. quadratmeterbezogenen Kostenanteile und der zulässigen Geschossflächen für alle vier Bauformen ergeben.“

BAUSENAT 07.07.2023

### 3. Stadtratsbeschluss

Die vorliegende Fortschreibung des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und für die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer“ wird wie vorgelegt beschlossen.

BAUSENAT 07.07.2023

Landshut, den 07.07.2023  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 07.07.2023  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Doll  
Ltd. Baudirektor