

Städtebauliches Gesamtkonzept zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten - Fortschreibung

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HA: 11 PL: 8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	HA: 24.07.2023 PL: 28.07.2023	Stadt Landshut, den	03.07.2023
Sitzungsnummer:	HA: 37 PL: 42	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

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 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). 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 immissionschutzrechtlichen 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.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

1. Vom Bericht über die Verlagerung des Kita-Standortes wird Kenntnis genommen.
2. Die Fortschreibung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Erweiterung von zwei Kindertagesstätten und die Weitergabe von Nachfolgelasten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer i.d.F. vom 28.07.2023 wird beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 – Städtebauliches Gesamtkonzept

Anlage 2 – Lageplan Grundstück

Anlage 3 – Lage der Kindertagesstätten im Stadtgebiet