

**Bebauungskonzept Fl.Nr. 1580/394, Gem. Landshut;
Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnungen im geförderten Wohnungsbau -
Anfrage zur Möglichkeit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	19.01.2024	Stadt Landshut, den	05.01.2024
Sitzungsnummer:	60	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

Das Katholische Siedlungswerk plant auf dem Grundstück Fl.Nr.1580/394, Gem. Landshut die Errichtung einer Kindertageseinrichtung und sozial geförderten Wohnraum. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit 04.12.2023 in Kraft getretenen Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70 a 2 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“. Der Bebauungsplan setzt für die Bebauung eine Bebauung mit einem Gebäude mit 4 Geschossen bzw. 2 Geschossen fest bei einer Geschossfläche von 2.550 m² und einer Grundfläche von 875 m². Die Mindestfläche für den geförderten Wohnungsbau ist mit 770 m² festgesetzt und auch im Grundstückskaufvertrag fixiert worden.

Im Deckblatt Nr. 1 finden sich zu den Nutzungen folgende Konkretisierungen:

Im MU Süd sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

Im Erdgeschoss: Kindertageseinrichtungen mit zugehöriger Außenspielfläche (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Im 1. Obergeschoss: Kindertageseinrichtungen und Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nrn. 1 und 5 BauNVO)

Im 2. und im 3. Obergeschoss: Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im Baugebiet MU Süd ist im Erdgeschoss ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1.

Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig."

Das Katholische Siedlungswerk hat nun im Zuge der Planungen mit dem beauftragten Architekten 2 Varianten erarbeitet. Die erste Variante (V1) entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer KITA mit 2 Kindergartengruppen und 2 Kinderkrippengruppen. In den Stockwerken 1 - 3 werden 15 Sozialwohnungen errichtet.

Im Zuge der Planung und Gestaltung des Baukörpers sind Nachverdichtungsmöglichkeiten am Grundstück aufgefallen, die in der zweiten Variante (V2) dargestellt werden.

Die Umsetzung dieser Variante wäre aus Sicht des Bauherrn ein zusätzlicher Gewinn für die Stadt Landshut. Für die sozialorientierte Wohnungsgenossenschaft wären die Zusatzkosten für dieses Bauvorhaben auch darstellbar und finanzierbar.

Für die Variante 2 wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossigkeit und kleinere Überschreitungen der Baugrenzen erforderlich.

Angepasst an die umliegenden geplanten Neubauten würde das Gebäude entgegen des Bebauungsplans um 1 Stockwerk erhöht mit EG + 4 geplant werden. In diesem zusätzlichen Stockwerk könnten 5 weitere sozial geförderte Wohnungen entstehen.

Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück darstellbar ohne das Gesamtbild des Neubaugebietes wesentlich zu verändern.

Die Kita würde durch das Verschieben der Tiefgaragenrampe um eine weitere Gruppe vergrößert werden. Somit wäre hier die Möglichkeit, 3 Kindergartengruppen (75 Kinder) und 2 Kinderkrippengruppen (24) Kinder zu realisieren. Die Tiefgaragenzufahrt würde aus dem Gebäudekomplex gelegt und somit der Gefahrenbereich für die Kinder durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge deutlich verringert. Das Amt für Kindertagesbetreuung unterstützt diese Gruppenerweiterung des Kindergartens von 4 auf 5 Gruppen, da in der Stadt Landshut der Bedarf besteht und diese Erweiterung auch für das Neubaugebiet wünschenswert ist.

Vor weiteren Planungen ist die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung nach Art. 31 Abs. 3 BauGB vom Bauherrn angefragt worden. Gemäß dieser Regelung kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, dass nach § 201a bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum und einer vergrößerten Kindertagesstätte ist aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich positiv zu bewerten. Nachbarliche Belange wären aus unserer Sicht hier nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Den in der Beschlussvorlage erläuterten Befreiungen für die Schaffung einer größeren Kindertageseinrichtung und der Vergrößerung der Flächen für sozialen Wohnungsbau steht die Stadt Landshut grundsätzlich positiv gegenüber.

Anlage: Pläne