

**Markt Essenbach - Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
 "Sondergebiet Savigneux-Platz, Essenbach" mit Änderung des
 Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 20;
 Stellungnahme der Stadt Landshut im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der
 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
 BauGB**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.07.2020	Stadt Landshut, den	29.06.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Markt Essenbach hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Savigneux-Platz, Essenbach“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 beschlossen und führt nun die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Baurecht für die Erstellung des Landratsamtsneubaus, einer neuen integrierten Leitstelle sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung. Für die Versorgung der geplanten Gebäude sowie der umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen zusätzliche Technikgebäude sowie Gebäude und Anlagen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes setzt hierfür vier Zonen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und Kinderbetreuung" fest. Zulässig sind die oben genannten Gebäude für die Verwaltung des Landratsamtes, der Integrierten Leitstelle incl. Sendemast, Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort, die der Versorgung der Gebäude und umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen dienenden separaten Technikgebäude wie z.B. Heizkraftwerk, sowie Anlagen und Gebäude für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragenzufahrt, Parkdeck). Erschlossen wird das Gebiet über eine von der B15(alt) abgehende Stichstraße. Südöstlich der Sondergebietsflächen ist ein breiter Streifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: naturnahe Gestaltung und Bepflanzung mit extensiver Nutzung und Pflege“ festgesetzt. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll überwiegend auf Flächen im Markt Ergolding, in der Gemeinde Postau und auf Ökokontoflächen des Marktes Essenbach nachgewiesen werden.

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung zeigt ein sonstiges Sondergebiet „Verwaltung und Kinderbetreuung“ für den Bereich der o.g. Nutzungen mit einer Erschließungstrasse zur B15(alt). Die nordöstlich davon gelegenen Flächen hin zum bestehenden Dorfgebiet, welche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, werden zusätzlich zum einen Teil als allgemeines Wohngebiet, zum anderen Teil als Dorfgebiet vorgesehen.

Als Ziel der Planung soll gemäß des Begründungsvorentwurfes zum Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung angestrebt werden, die der Bedeutung der jeweiligen Nutzung angemessen sei und die bestehende Ausgangssituation mit den Sonderbauten der ESKARA, Schule mit Turnhalle und Hort sowie Musikschule als städtebaulichen Schwerpunkt weiterentwickelt und im Ortsbild ablesbar macht. Der Teilbereich für das Landratsamt Landshut soll zudem so definiert werden, dass die Umsetzung des 1. Preisträgers aus dem Architektur-Wettbewerb problemlos möglich ist. Die übrigen Bauten des Sondergebietes sollen so angeordnet und festgesetzt werden, dass sie im Übergang zur Landschaft mit maximal 2-geschossiger Bebauung niedriger sind und die Blickbeziehung auf das Landratsamt Landshut nicht unnötig einschränken.

Das Landratsamt Landshut habe laut Begründung keine Erweiterungsmöglichkeiten am gegenwärtigen Standort. Teile des Landratsamtes (Jugendamt, Gesundheitsamt, Tiefbauverwaltung, etc.) seien bereits ausgelagert und die sehr beengte Parkplatzsituation führe zu Konflikten mit Anwohnern und der Stadt Landshut. Um dieser Problematik Rechnung zu tragen, alle Abteilungen wieder an einem Standort zu vereinen und zugleich die Möglichkeit für evtl. später notwendige Erweiterungen zu schaffen, habe der Kreistag am 24.07.2017 beschlossen, den bisherigen Standort des Landratsamtes Landshut aufzugeben und am 17.12.2017 beschlossen, in den Markt Essenbach umzusiedeln. An dem Standort solle auch die geplante Umsiedlung der Integrierten Leitstelle (ILS) vollzogen werden.

Eine Prüfung von Alternativstandorten in verschiedenen Gemeinden des Landkreises Landshut anhand einer Entscheidungs-Matrix, der aussagekräftige Bewertungs-Kriterien zugrunde lägen, (z.B. Größe und Erweiterungsmöglichkeiten der jeweiligen Areale, die Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksform, Erschließung, Topografie usw., Bürgernähe, Verkehrsanbindung und vorhandene Parkplätze), habe ergeben, dass der vorliegende Standort auf Landkreisebene der bestmögliche für die Errichtung des neuen Landratsamtes sei.

Die Stadt hat dem Landkreis für die Errichtung des neuen Landratsamtes eine Fläche nordwestlich angrenzend an die JVA Berggrub angeboten. Diese angebotene Fläche kann der Bauleitplanung des Marktes Essenbach aber nicht entgegengehalten werden. Die Planungsfläche in Essenbach befindet sich ebenso wie die von der Stadt angebotene Fläche nicht im Innenbereich, erfüllt aber im Gegensatz zur Fläche in Berggrub das Anbindegebot. Planungsrechtlich war dementsprechend die Essenbacher Fläche zu bevorzugen.

Von Seiten der Verwaltung ist weiterhin anzumerken, dass bezüglich des Neubaus der Integrierten Leitstelle im Planungsgebiet Einigkeit zwischen der Stadt und dem Landkreis besteht.

Nicht geklärt ist hingegen laut Tiefbauamt, wie sich die Verkehrsströme nach dem Wegzug des Landratsamtes aus Achdorf verändern werden. Eine Einschätzung hierüber wäre aber im Hinblick auf mögliche Nachnutzungen der frei werdenden Gebäude des jetzigen Landratsamtes hilfreich. Deshalb sollte der Markt Essenbach um eine diesbezügliche Verkehrsuntersuchung gebeten werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Landshut bittet um die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, das die verkehrlichen Auswirkungen der Verlagerung des Landratsamtes von Landshut-Achdorf nach Essenbach, hier speziell auf das Landshuter Stadtgebiet, aufzeigt.
3. Ansonsten wird von der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Savigneux-Platz, Essenbach“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 20 ohne Erinnerung Kenntnis genommen.

Anlagen:

- Anlage 1 – BP Geheft
- Anlage 2 – BP Begründung
- Anlage 3 – FNP Geheft
- Anlage 4 – FNP Begründung