

INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Markt Essenbach
LANDKREIS LANDSHUT

Impressum

Herausgeber:

Markt Essenbach

Rathausplatz 3

84051 Essenbach

Erster Bürgermeister Dieter Neubauer

Konzeption und Layout:

Arc Architekten Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke - Stefan Kohlmeier - Michael Leidl - Florian Riesinger

84364 Bad Birnbach

info@arcarchitekten.de

www.arcarchitekten.de

Copyright (C):

Arc Architekten Partnerschaft - Oktober 2023

Bildnachweis:

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben, stammen von den Verfassern.

Mit „px“ gekennzeichnete Bilder sind als Stockfotos von pixabay für die Verwendung freigegeben.

Bei mit „n.e.“ gekennzeichneten Bildern konnte der Inhaber trotz sorgfältiger Suche nicht ermittelt werden.

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

VORABZUG



INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

Markt Essenbach

LANDKREIS LANDSHUT

Erstellt im Auftrag
des Marktes Essenbach
2021-2023

STÄDTEBAU
Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach

Gefördert durch den Freistaat Bayern
im Rahmen des Bayer. Städtebauförderungsprogrammes

Inhaltsverzeichnis

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Essenbach

Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung7

Bestandsanalyse - überörtliche Rahmenbedingungen

Aufgabe der Bestandsanalyse	9
Überörtliche Betrachtung	9
Raumstruktur - Lage in der Region Landshut.....	10
Verkehrsanbindung Straßennetz	10
Überörtliche Verkehrswege im Ort.....	10
Verkehrsanbindung ÖPNV	11
Arbeitsplatzzentralität.....	11
Bevölkerungsentwicklung	11

Bevölkerungsentwicklung & Demografie

Bevölkerungsentwicklung	12
Demografische Entwicklung.....	12
Bevölkerungsbewegungen	12

Bestandsanalyse - gesamtörtliche Rahmenbedingungen

(Natur)räumliche Einordnung.....	13
Topografie Gesamtort	13
Grünstrukturen Gesamtort	14
Gewässer & Hochwasser.....	14
Biotope und Schutzgebiete.....	14
Nahversorgung & Einzelhandel.....	15

Städtebauliche Analyse - Siedlungsstruktur

Umgriff der Untersuchungsbereiche	16
Siedlungsstruktur Essenbach.....	17
Siedlungsstruktur Altheim	18
Siedlungsstruktur Ohu - Ahrain	18
Siedlungsstruktur Mirskofen	18
Siedlungsstruktur Mettenbach	19
Siedlungsstruktur Wattenbach	19

Städtebauliche Analyse - Siedlungsentwicklung

Urkataster Essenbach 1860.....	20
Urkataster Altheim um 1860	21
Urkataster Ohu-Ahrain um 1860.....	21
Urkataster „Mirskofen“ um 1860	21
Urkataster Ober-/Unterwattenbach um 1860.....	22
Urkataster Mettenbach um 1860.....	22

Bestandsanalyse - Rahmenbedingungen Ortsteil Essenbach

Vertiefung Ortsteil Essenbach	23
Kommunale Liegenschaften Essenbach.....	23
Baurechtsreserven & Potentialflächen	23

Städtebauliche Analyse - Funktionsverteilung

Funktionale Gliederung - Nutzungsverteilung im Bestand.....	24
---	----

Bestandsuntersuchungen - Werte und Mängel

Mängel- und Werteübersicht.....	25
---------------------------------	----

Wertvoller städtebaulicher Raum	26
Städtebaulich-räumliche Mängel	26
Ortsbildprägende Gebäude	27
Leerstand & Sanierungsbedarf.....	27
Wichtige & Fehlende Wegebeziehungen.....	28
Grünstrukturen im öffentlichen Raum	28

Beteiligung & Bürgerstimmen

Expertengespräche, Bürgerwerkstatt & Marktrat	29
---	----

Fazit der Standortanalyse

Stärken -Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse).....	30
--	----

Handlungsfelder & Ziele der Ortsentwicklung Essenbach

Handlungsfelder mit Zielsetzungen und Maßnahmenvorschlägen	31
--	----

Leitbild - Funktionale Ordnung Essenbach

Funktionale Ordnung für die künftige Entwicklung	34
--	----

Leitbildvarianten - Städtebauliche Ordnung Essenbach

Städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Essenbach.....	35
Standortuntersuchung Parken Ortsmitte	35
Variante 1 - Vollsortimenter mit Wohn- und Geschäftshaus	36
Variante 2 - kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser.....	37
Variante 3 - Gewerbe am Rathausplatz, Wohnen im Park	38
Variante 4 - Elemente aus 2 und 3	39

Leitbild - Städtebauliche Ordnung Ahrain

Zielsetzung funktionale Ordnung Ahrain	40
Städtebauliches Leitbild Ahrain Variante 1	41
Städtebauliches Leitbild Ahrain Variante 2.....	42

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Gesamtort

01 Themenwanderwege Steinzeit-Römer-Hofmark.....	43
02 „Einhundertundein Sitzplätze“	43
03 Erlebnispfad Isarauen	44
04 Grün im Ort - Mehr Bäume für Essenbach	44
05 Ergänzungen Radwegsicherheit.....	44
06 Mobiler Supermarkt / Nahversorgungsbaustein.....	45

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Essenbach

01 Rahmenplan Neuordnung Ortsmitte.....	45
02 Sanierung Heimathaus mit Mehrzweckraum	46
03 Historischer Garten am Heimathaus	46
04 Parken unter Bäumen am Rathausplatz.....	46
05 Markt- und Musikpavillons.....	47
06 Neugestaltung Rathausplatz	47
07 Rathaus II mit Bürgerbüro	47
08 Tiefgarage/Parkdeck Ortsmitte.....	48
09 Wegeverbindung Ortsmitte - Kulturzentrum & Landratsamt.....	48
10 Rathauspark Mitte	48
11 Aufwertung Landshuter Straße	49
12 Beispielbares Wasser , Trinkbrunnen	49

13 Wohnen mittendrin	49
14 Taschenparks & Generationentreffs	50
15 Beschilderungs- und Werbeanlagenkonzept.....	50

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Ortsteile

01 Rahmenplan Starke Mitte Ahrain.....	51
02 CoWorking Space, Gründerzentrum Ahrain	51
03 Start- und Gründerwohnen Ahrain.....	52
04 Platzgestaltung Starke Mitte Ahrain	52
05 Neuordnung Kirch- & Schulplatz Ahrain.....	52
06 Neugestaltung Ortsmitte Altheim	53
07 Tagesbetreuung mit Tagescafé	53
08 Kneippbecken	53

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

01 Baurechtsreservendatenbank.....	54
02 Eigentümeransprache	54
03 Rahmenplan Nachverdichtung	55
04 Klimaschutzkonzept fortschreiben	55
05 Grün gegen Hitze	55
06 Lebensraum in der Stadt	56
07 Unser Platz.....	56
08 Unternehmerfrühstück	56
09 Initiative Essenbach ohne Hürden	57
10 Platz für Musik.....	57
11 Kunst am Platz.....	57
12 Junge Eskara.....	58
13 Elektro-Zweiradinitiative.....	58
14 Ortsteil- und Neubürgerfest.....	58
15 Virtuelles Netzwerk Essenbach	59
16 Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm	59
17 Fassadenbegrünung.....	59

Maßnahmen- und Projektliste

Liste der baulichen und strategischen Projekte.....	60
---	----

Sanierungsgebiet als Instrument

Definition eines Sanierungsgebietes	62
---	----

Anwendung & Umsetzung

Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage.....	63
Umsetzung baulicher Maßnahmen.....	63
Umsetzung strategischer Maßnahmen.....	63

Implementierung & Monitoring

Implementierung & Monitoring	64
------------------------------------	----

Beteiligung & Danksagung

Mitwirkende & Danksagung	65
--------------------------------	----

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Essenbach



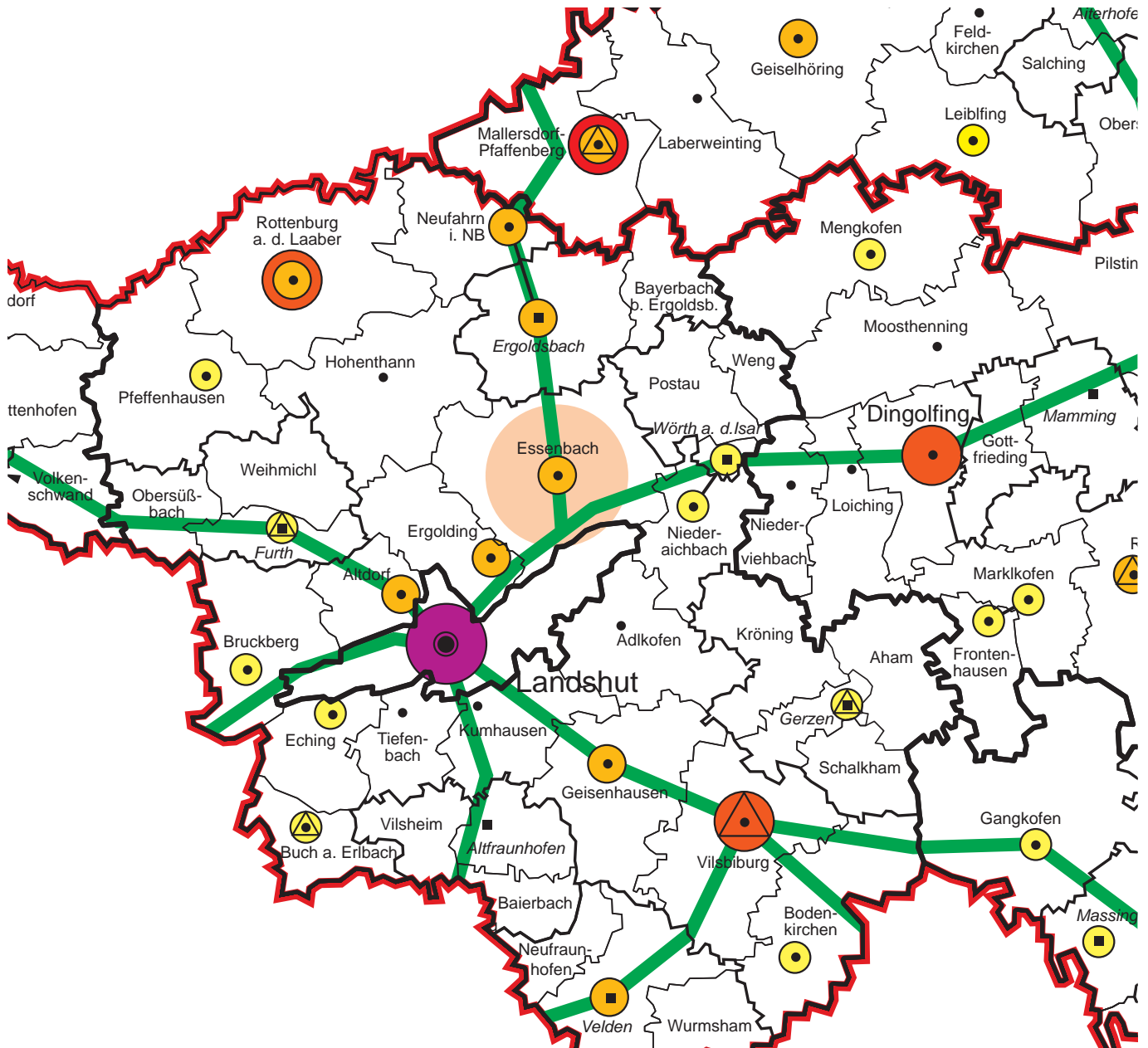
Das ISEK als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklungen sind stets langfristige Entwicklungen. Dem gegenüber stehen im täglichen Handeln Akteure in der Kommune oft kurzfristig zu treffende Entscheidungen. Viele Ziele lassen sich jedoch nur erreichen, wenn über einen langen Zeitraum zielgerichtete Entscheidungen auf konkrete Zielsetzungen hin getroffen werden. So ist das Verhandeln langfristiger Zielsetzungen auf einer möglichst breiten Basis ein wesentliches Fundament für eine zielorientierte städtebauliche Entwicklung. Voraussetzung für die Festlegung sinnvoller Ziele wiederum ist die Kenntnis der Ausgangssituation eines Ortes mit seinen spezifischen Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken. Diese „SWOT-Analyse“ steht am Ende der Bestandsaufnahme- und Analysephase

im ISEK als gemeinsames Zwischenergebnis. In einem nächsten Schritt können dann Zielsetzungen definiert, und die zu deren Erreichen sinnvollen Maßnahmen und Projekte festgelegt werden. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept formuliert als Ergebnis aus der Betrachtung der Ausgangssituation sowie der spezifischen Stärken und Chancen der Marktgemeinde Essenbach eine Gesamtkonzeption für die Ortsentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Berücksichtigt werden neben der städtebaulichen Situation auch soziale, demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Wie alle Kommunen unterliegt auch Essenbach einem ständigen Wandel. Dieser zeigt sich sowohl auf überörtlicher Ebene in der

Stellung und Funktion der Marktgemeinde innerhalb der Region oder z.B. durch die Errichtung der B15neu, durch die für die Marktgemeinde neue Rahmenbedingungen gesetzt werden. Auch innerörtlich gibt es laufend Veränderungen im städtebaulichen Gefüge, beispielsweise durch die veränderte Flächennachfrage für bestimmte Nutzungen. Anstelle eines situativen Reagierens auf einzelne Veränderungen schafft ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept die Rahmenbedingungen für ein strategisches Handeln in Richtung auf ein gemeinsames, positives Zukunftsbild für die städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Marktgemeinde. Der mögliche Gewinn an örtlicher Attraktivität und Lebensqualität

wird aus dem Zukunftsbild deutlich und die Chancen der Gemeindeentwicklung werden erkennbar. Ein städtebauliches Leitbild zeigt dabei eine lohnende Perspektive auf und dient als Handlungsgrundlage für kommunale Entscheidungsträger und Akteure, um gemeinsam an der Umsetzung des Zukunftsentwurfes zu arbeiten und die kommunale Planungshoheit zielgerichtet auch zur Steuerung privater Maßnahmen und Investitionen anzuwenden. Nicht alle Maßnahmen können durch die Gemeinde umgesetzt werden. Die offene Darstellung der Ziele für die Gemeinde soll auch bei privaten Investoren oder Grundstückseigentümern für Planungssicherheit sorgen und private Investitionen in die Richtung der gemeinsamen Ziele lenken.



Aufgabe der Bestandsanalyse

Ausgangsbasis für alle Überlegungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung ist die Kenntnis der aktuellen Situation. Das ISEK trägt dabei die externen Rahmenbedingungen aus Landes- und Regionalplanung, dem Einfluss umliegender zentraler Orte und regionaler Faktoren ebenso wie konkrete, örtliche Rahmenbedingungen zusammen, um einen Gesamtüberblick zu erreichen. Kommunale Planungen und Aktivitäten sind in diesem Gesamtbild ebenso rele-

vant wie Vorhaben privater Akteure und Unternehmen im Ort. Aus der Erfassung und Analyse des Ist-Zustandes werden sowohl strukturelle Defizite als auch besondere Stärken und Potenziale sichtbar, die wiederum Ansatzpunkte für die Definition der Handlungsfelder des ISEKs bieten. In diesen Handlungsfeldern werden langfristige, übergeordnete Ziele definiert und mit Maßnahmen und Projekten hinterlegt.

Überörtliche Betrachtung

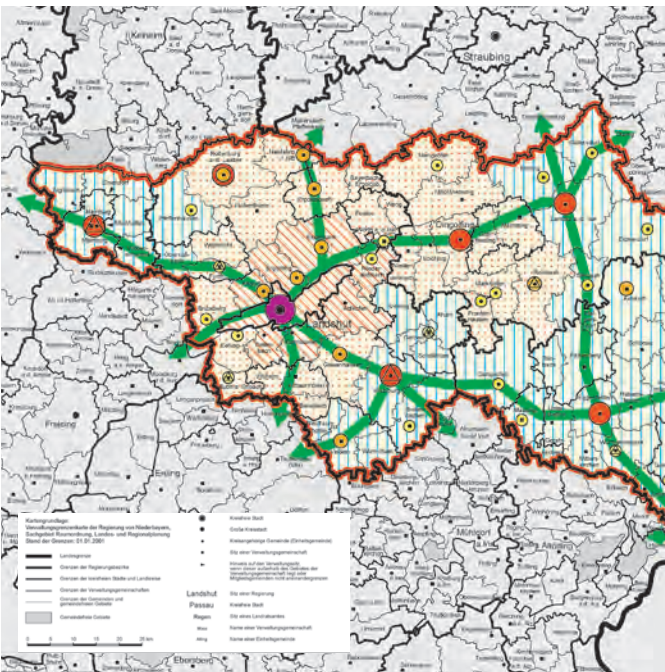
Die großräumige Lage der Marktgemeinde Essenbach und die Raumstruktur, in der diese eingebunden ist, prägen ihre Standortqualität und ihre Wettbewerbssituation gegenüber anderen Standorten. Beide Faktoren beeinflussen die Entwicklungsmöglichkeiten, die sich der Gemeinde künftig bieten. Beispielsweise bestimmen sich aus der Verteilung der Bevölkerungsschwerpunkte in der Region sowie der Ausstattung und Erreichbarkeit der unterschiedlichen

Zentren bereits im Wesentlichen das Einzugsgebiet der Kommune und damit auch die Tragfähigkeit des örtlichen Angebotes im Bereich des Einzelhandels. Im Rahmen der überörtlichen Betrachtung wird deshalb untersucht, welche Rolle der Ort innerhalb der Region aktuell übernimmt, und wie er sich in diesem Umfeld, letztlich im Wettbewerb mit anderen Kommunen und zentralen Orten, künftig positionieren kann um seine eigene Entwicklung zu fördern.

Raumstruktur - Lage in der Region Landshut

Die Marktgemeinde Essenbach liegt als eigenständiges Unterzentrum am Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Landshut-Regensburg und München-Deggendorf innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches der Bezirkshauptstadt Landshut. Der Regionalplan sieht dabei in Essenbach insbesondere die Stärkung der Einkaufszentralität des Unterzentrums vor, zumal die Marktgemeinde Essenbach zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Regionalplanes für die Bestimmung der

Unterzentren im LEP (Landesentwicklungsprogramm) geforderten Mindestwert von 25 Mio. € Einzelhandelsumsatz nicht erreicht hatte. Nach Beschluss der Teilfortschreibung des LEP am 01.06.2023 sind die Regionalpläne innerhalb von drei Jahren an das LEP anzupassen.

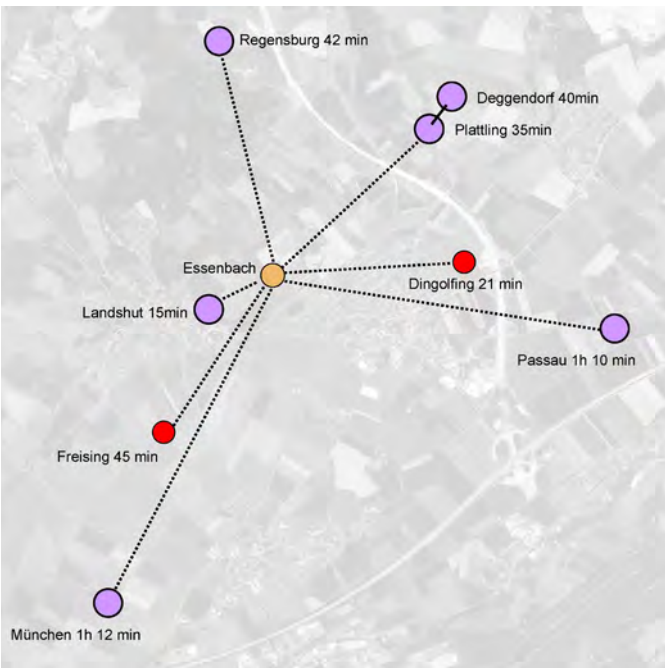


Verkehrsanbindung Straßennetz

Durch die Lage an den Bundesstraßen B15, B15n und der Autobahn A92 mit je einer Ausfahrt auf Höhe Altheim und Essenbach weist die Marktgemeinde eine sehr gute Anbindung an das Kfz-Sträßennetz auf. Das benachbarte Oberzentrum Landshut ist in 15 Minuten erreichbar, Regensburg und das Doppelzentrum Deggendorf-Plattling in etwa 40 Minuten, in die Lan-

deshauptstadt München und nach Passau dauert die Fahrt jeweils etwa 70 Minuten. Übliche Fahrzeiten zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren betragen etwa:

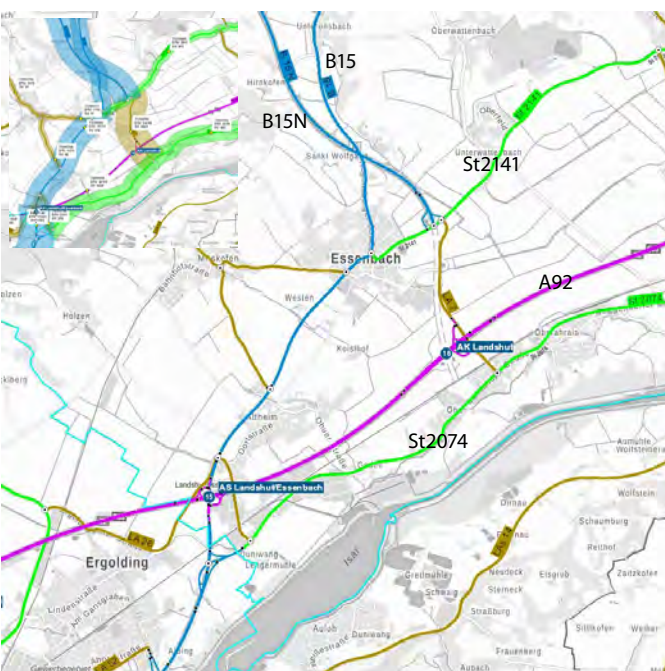
Landshut	15 min
Dingolfing	21 min
Plattling:	35 min
Deggendorf:	40 min
Regensburg:	42 min
Freising:	45 min
Passau:	70 min
München:	72 min



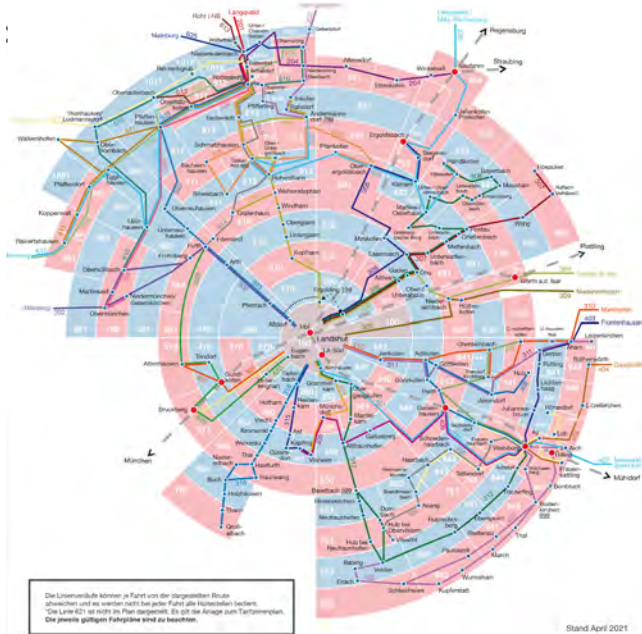
Überörtliche Verkehrswege im Ort

So sehr die Marktgemeinde von der guten Verkehrsanbindung profitiert sind die übergeordneten Straßenverbindungen auch eine Belastung, mit der es umzugehen gilt. Die B15 quert Essenbach von Norden nach Süden, mit einem Anschlusspunkt der St2141 im Hauptort. Die St2074 führt von West nach Ost durch die Ortsteile Altheim, Ohu, Ober- und Unterhain, jeweils mit Anbindungen an das Kreisstraßensystem.

Die Verkehrsmengenkarte des Bayerischen Straßeninformationssystems weist dabei für die B15 in Essenbach eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 11.781 Fahrzeugen, davon 892 Schwerlastfahrzeuge aus. Für die St2074 ist auf Höhe Ahrain eine DTV von 6.735 mit 461 Schwerlastfahrzeugen ausgewiesen, für die B15n weist die Karte nördlich von Essenbach 13.111 Kfz mit einem SV-Anteil von 2.432 Fahrzeugen aus.



Verkehrsanbindung ÖPNV



Essenbach ist mit vier Busverbindungen an das ÖPNV-Netz angebunden:

- Linie 6232 (308) Landau (Isar) - Landshut und zurück
- Linie 6246 (307) Unterköllnbach-Weng-Essenbach-Landshut und zurück
- Linie 6247 (306) Paindlkofen - Landshut und zurück
- Linie 6263 (305) Ergoldsbach - Landshut und zurück.

Über den Landkreis Landshut ist die Gemeinde in den Landshuter Verkehrsverbund (LAVV) eingebunden, der ein einheitliches Tarifsystem für den Stadt-Umland-Bereich

um Landshut aufspannt. Von den benannten Linien stellt die 6246 mit werktags zwölf Fahrten eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit Landshuts vom Hauptort Essenbach und den Ortsteilen Ohu, Altheim und Unterwattenbach und Mettenbach her. Die Fahrzeit Essenbach-Landshut beträgt dabei ca. 20 Minuten. Die früheren Bahnstationen Mirskofen, Altheim und Ahrain werden aktuell nicht vom Bahnverkehr bedient.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2015-2020

Gegenstand der Nachweisung	2015		2020	
Beschäftigte am Arbeitsplatz	4 828		5 184	
davon männlich	3 474		3 594	
weiblich	1 354		1 590	
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	52		58	
Produzierendes Gewerbe	2 908		3 144	
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	988		1 047	
Unternehmensdienstleister	532		516	
Öffentliche und private Dienstleister	348		419	
Beschäftigte am Wohnort	5 042		5 405	

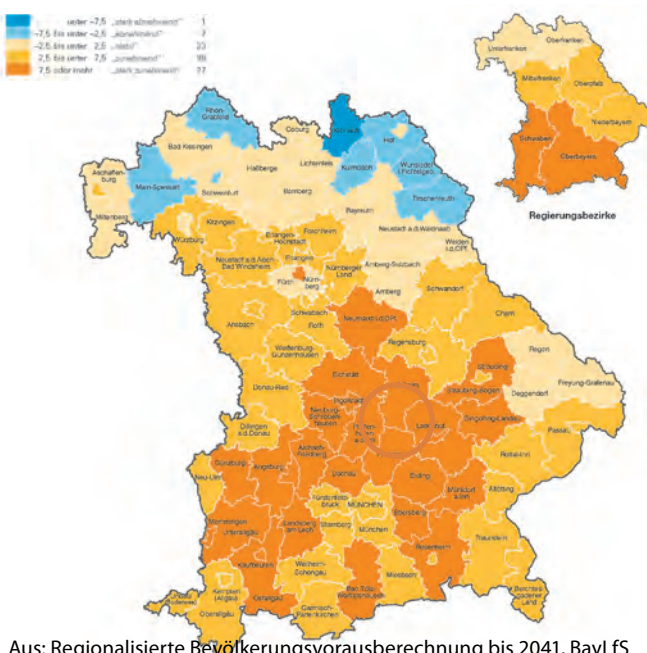
¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

Aus: Statistik kommunal 2021, Bay. Landesamt f. Statistik

Arbeitsplatzzentralität

Der Vergleich der Zahlen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Essenbach und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Essenbach zeigt einen leichten Überhang der Auspendler von etwa 4% der Beschäftigten (5.405 zu 5.184), der sich im Betrachtungszeitraum des Berichtes aus dem Bayerischen Landesamt für Statistik zwischen 2015 und 2020 als stabil darstellt. Insgesamt ist die Zahl der Arbeitsplätze am Ort von 2015 bis 2020 um 7% gestiegen.

Die gerade für Kfz-Nutzer verkehrsgünstige Lage macht Essenbach zu einem geeigneten Wohnstandort für Beschäftigte im Landkreis Landshut und darüber hinaus. Auffällig ist bei der Verteilung der Arbeitsplätze ein relativ großer Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe (60%), der sich über den Betrachtungszeitraum ebenfalls als stabil zeigt.



Aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041, BayLfS

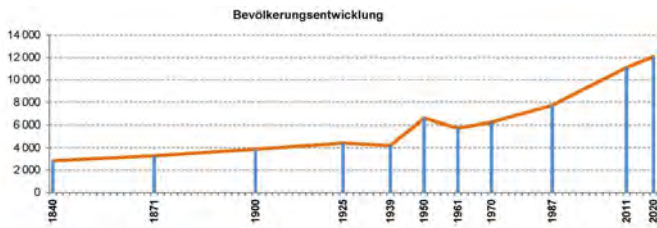
Bevölkerungsentwicklung

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist für den Landkreis Landshut mit +13,2% die bayernweit größte zu erwartende Zunahme der Bevölkerung aus. Dem gegenüber stehen Regionen, in denen eine Abnahme der Bevölkerung um bis zu 9,1% erwartet wird, bei in Bayern insgesamt zunehmender Bevölkerung (+5,4%). Das Landesamt sieht damit eine merkliche Zunahme der Einwohnerzahlen, die sich gerade im direkten

Umlandbereich der Bezirkshauptstadt Landshut insbesondere auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen wird. Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner weist die Bevölkerungsvorausberechnung eine veränderte demographische Zusammensetzung der Bevölkerung in Bayern aus: insbesondere die Altersgruppe der Personen mit 65 Jahren oder mehr steigt bayernweit um etwa 27%.

Bevölkerungsentwicklung & Demografie

Bevölkerungsentwicklung

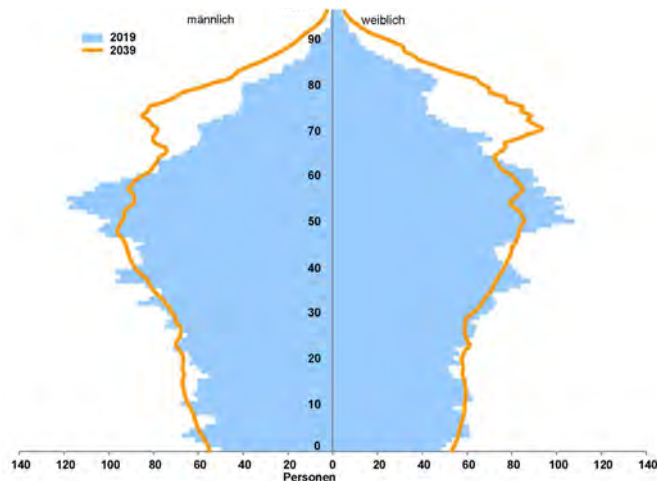


Die Daten des Landesamtes für Statistik zeigen für das Ortsgebiet Essenbachs ein langsames, lineares Wachstum der Einwohnerzahlen von ca. 2.800 Einwohnern im Jahr 1840 bis etwa 4.200 Einwohner hundert Jahre später im Jahr 1939 - etwa vierzehn Einwohner im Jahr. Nach der Flüchtlingswelle 1950 beginnt in den 1970er und verstärkt ab den 1990er Jahren ein dynamisches Wachstum, das bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes

zu einer Einwohnerzahl von etwa 12.600 Einwohnern im Ortsgebiet der Gesamtgemeinde geführt hat. Die Bevölkerungsvorberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für den Landkreis Landshut von einem weiteren Wachstum der Einwohnerzahlen bis 2041 um ca. 11,2% aus.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

Demografische Entwicklung

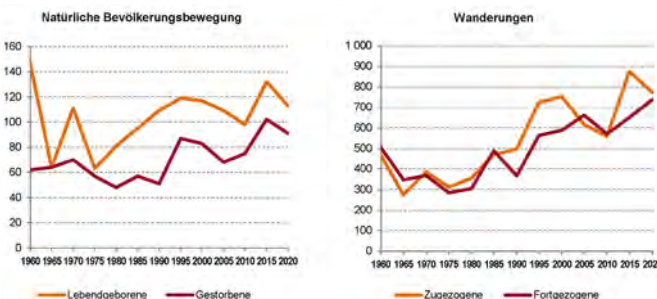


Bei der Entwicklung des Durchschnittsalters der Bevölkerung liegt Essenbach leicht über der zu erwartenden Entwicklung im Landkreis Landshut, jedoch unter der dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes. Für die Altersgruppe der über 65-jährigen wird bis 2039 eine Zunahme um 52,9 Prozent erwartet. Diese Altersgruppe ist in der Regel durch das Ausscheiden aus dem beruflichen Alltag mit viel Freizeit tagsüber in der Gemeinde präsent. Entsprechende Angebote

an Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten für aktive Senioren, aber auch an Unterstützungsangeboten für Menschen mit Bewegungseinschränkungen oder besonderen Nutzungsanforderungen werden umso wichtiger. Während auch bei der Altersgruppe unter 18 Jahren ebenfalls eine leichte Zunahme erwartet wird, zeigt die Vorberechnung eine Abnahme bei den berufstätigen Erwachsenen (18-65) um 7,5%.



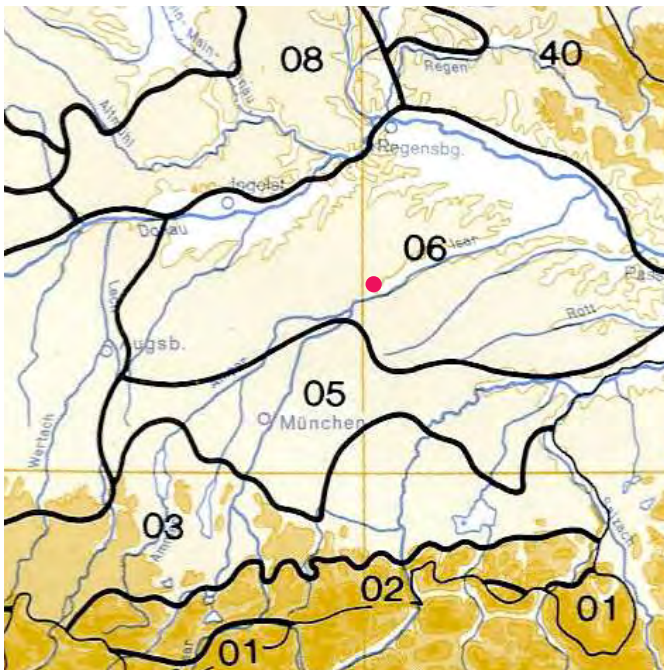
Bevölkerungsbewegungen



Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt im gesamten Betrachtungszeitraum ein Überhang der Geburten gegenüber den Sterbefällen, aus dem insbesondere zwischen 1975 und 2020 ein wesentlicher Teil des Bevölkerungszuwachses generiert wurde. Deutliche Bevölkerungsgewinne aus Wanderungsbewegungen liegen in den Jahren 1990 bis 2005, sowie nach einer Pause in den Nullerjahren wieder ab 2010. Mit der verkehrsgünstigen Lage im Stadt-Umland-

bereich Landshuts ist ein positives Wanderungssaldo dann erreichbar, wenn ein Nachfrage entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Zusammen mit dem negativen Bevölkerungssaldo der Vorberechnung in der Altersgruppe der 18 bis 65-jährigen ist hier eine der Aufgabenstellungen für die Kommune definiert.

Bestandsanalyse - gesamtörtliche Rahmenbedingungen



(Natur)räumliche Einordnung

Essenbach liegt zentral im Landkreis Landshut und ist raumordnerisch der Region Landshut (13) zugeordnet. Geologisch betrachtet ist das Gemeindegebiet Teil des Unterbayerischen Tertiären Hügellandes (06), das sich vom unteren Isartal bis zum unteren Inntal erstreckt. Naturräumlich wird das Gemeindegebiet Essenbachs im Wesentlichen als Teil des Unteren Isartals (061) dem Unterbayerischen Hügelland zugeordnet, die nördlichsten Bereiche noch dem

Donau-Isar-Hügelland (062). Charakteristisch für das Untere Isartal ist eine acker geprägte, offene Kulturlandschaft auf den fruchtbaren Böden des vier bis fünf Kilometer breiten Kastentals der Isar, die durch den Bau mehrerer Staustufen im Verlauf des 20. Jhd. wesentliche Veränderungen erfuhr. Das Klima der Region ist stark kontinental geprägt, mild und mäßig feucht mit 750-850mm Jahresniederschlag.



Topografie Gesamtort

Die topografische Situation Essenbachs ist im Wesentlichen durch die Lage im nördlichen Talraum der Isar geprägt. Die Prägungen des tertiären Hügellandes sind mit der nördlichen Hangseite des Isartals und seiner Nebentäler deutlich spürbar. Die Talebene liegt auf Höhe Essenbachs bei etwa 375-380m ü.NN, oberhalb des Talraumes liegende Gemeindeteile auf einer Höhe von bis zu 480-490m ü.NN. Die Höhenunterschiede im Gemeindegebiet mit ca. 100m sorgen aus den Hö-

henzügen heraus für weite und eindrucksvolle Sichtbeziehungen in die Ebene. Im Ortszusammenhang innerhalb des Talraumes hingegen sind die Höhenunterschiede weitgehend moderat.



(C) Arc Architekten

Grünstrukturen Gesamtort

Größere, zusammenhängende Grünstrukturen finden sich im Gemeindegebiet von Essenbach im Wesentlichen unmittelbar am Isarufer sowie an den nördlichen Hangkanten des Isartales. Im Bereich des Talraumes selbst dominieren außerhalb der Siedlungsränder landwirtschaftliche Nutzflächen den Eindruck im Natur-

raum. Mit den Waldflächen im nördlichen Gemeindegebiet westlich und nördlich von Mirskofen, ab auch nördlich von Wattenbach und Mettenbach erreichen die Waldflächen insgesamt aber immerhin einen Flächenanteil von ca. 19,7% der Bodenflächen im Gemeindegebiet insgesamt.



Q: bayernatlas

Gewässer & Hochwasser

Mit dem im Süden bis an die Isar heran reichenden Gemeindegebiet waren Hochwasser bis zur Errichtung der Staustufen und der Hochwasserschutzmaßnahmen regelmäßige Ereignisse im Gemeindegebiet der südlichen Gemeindeteile. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte zeigt die noch verbliebenen Gefahrenflächen im Rückstaubereich der Zuflüsse des Feldbaches bei Ergolding und des Sendelbaches, der durch Mirskofen westlich an Essenbach vorbei fließt und hier im

Hochwasserfall die Flächen südlich von Essenbach und östlich von Altheim bis zum Damm der A92 betrifft. Tatsächlich betroffene, besiedelte Gebiete liegen im westlichen Bereich des Ortsteils Ohu, Teilen von Ahrain und in Mirskofen. In den Ortsteilen Wattenbach, Mettenbach und Altheim gibt es keine wesentlichen kartierten Gefahrenflächen.



Q: bayernatlas

Biotope und Schutzgebiete

Die Biotopkartierung zeigt im Ortsgebiet von Essenbach neben den Schutzgebieten in den Isarauen (Au- und Feuchtwälder) zahlreiche Wiesenbiotope (auch als Biotopneuanlagen) zahlreiche Wiesenbiotope (auch als Biotopneuanlagen) in Form von Hecken, Gebüsch und Gehölzstrukturen, Obstwiesen und

Schilfbeständen. Teile des Gemeindegebietes umfassen ein Vogelschutzgebiet für Wiesenbrüter im Unteren Isartal und die kartierten Flora-Fauna-Habitatgebiete (FFH) „Mettenbacher, Griesenbacher und Königsauer Moos (Unteres Isartal)“.

Nahversorgung & Einzelhandel



Q: Arc Architekten

Die Übersicht der Nahversorgungsstandorte zeigt die klare Orientierung der Betreiber an der jeweiligen Verkehrsanbindung. Der Standort Altheim mit Discounter und Drogerie markt liegt unmittelbar an der B15 und der Anschlussstelle der A92. Der Standort ist fußläufig (<500m) nur für ein kleines Siedlungsquartier in Altheim erreichbar. Bei den Standorten in Essenbach hat sich vor dem Hintergrund des Baus der B15n eine Verschiebung der Nahversorgerstandorte in

Richtung der Anschlussstellen zur B15n ergeben. Der Vollsortimenter im Bereich der Ortsmitte versorgt von seinem Standort an der Ortsdurchfahrt der B15 fußläufig einen wesentlichen Teil des ortsnahen Siedlungsbereiches in Essenbach und ist für die Nutzerfrequenz im Bereich der Ortsmitte ein wichtiger Faktor. Der Verbundstandort an der St2141 versorgt noch die östlichen Siedlungsbereiche Essenbachs in fußläufiger Entfernung.

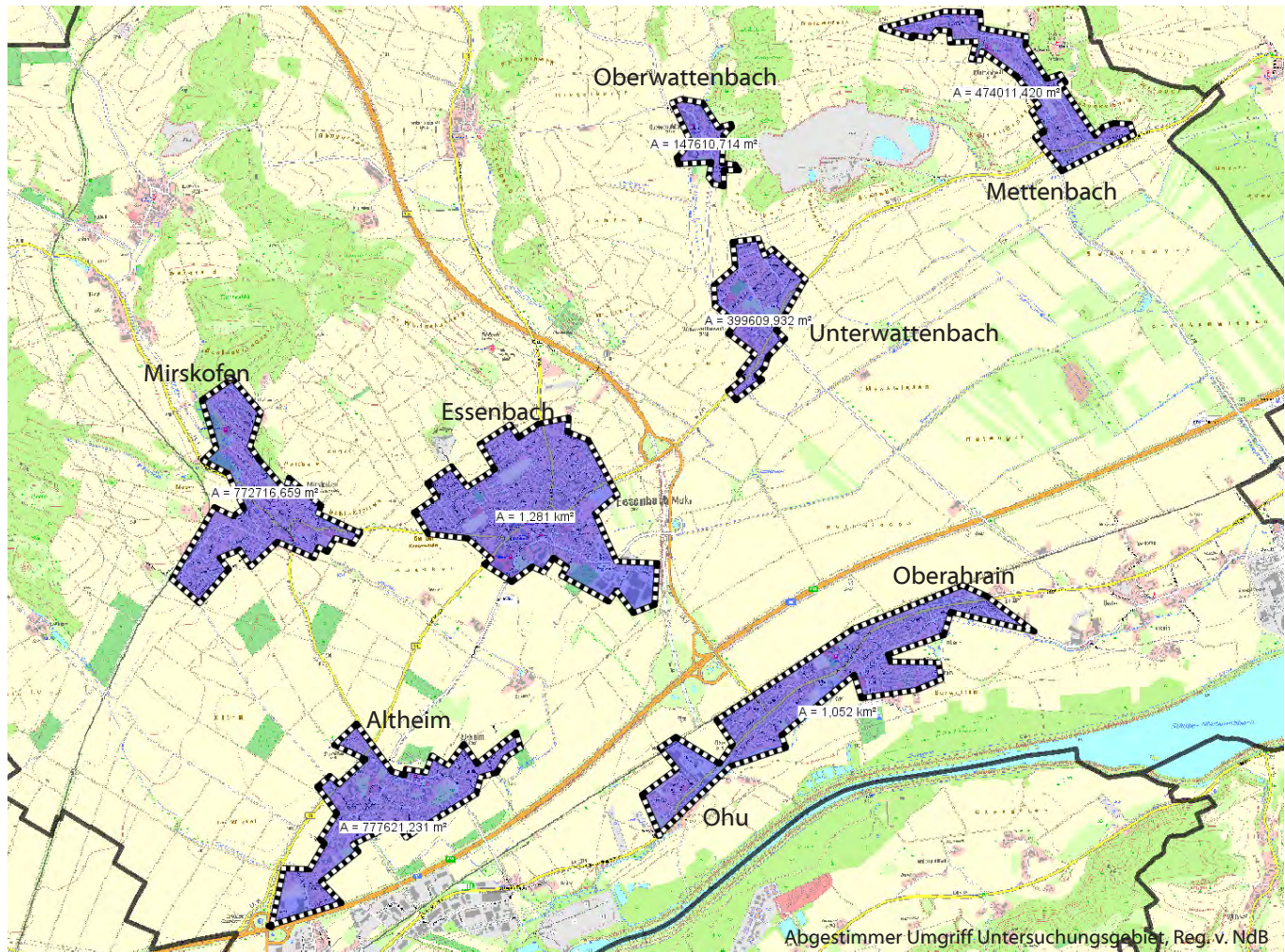


Q: Arc Architekten



Q: Arc Architekten





Umgriff der Untersuchungsbereiche

Das Gemeindegebiet von Essenbach umfasst eine Gesamtfläche von ca. 83,6km² mit insgesamt 31 Gemeindeteilen und ist damit die flächenbezogen zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Landshut. Die Marktgemeinde Essenbach ist in ihrem heutigen Umgriff aus den Altgemeinden Altheim, Essenbach, Mirskofen, Oberwattenbach, Mettenbach und Ohu im Zeitraum von 1971 bis 1978 entstanden und im Jahr 1998 zur Marktgemeinde erhoben worden. Heute

leben von den etwa 12.300 Einwohnern Essenbachs ca. 3.700 im namensgebenden Ortsteil Essenbach. Der Ortsteil Ohu mit Ober- und Unterahrain folgt mit ca. 2.800 Einwohnern, Mirskofen und Altheim mit jeweils etwa 1.900 Einwohnern. In den kleineren Ortsteilen Mettenbach und Wattenbach leben jeweils 900 bzw. 1.000 Einwohner. Für die Aufgabenstellung des ISEKs war aufgrund der einwohnerstarken anderen Ortsteile über die Befassung mit dem Ortsteil Essenbach

hinaus eine Offenheit für Themen aus diesen Ortsteilen vorgesehen. Ein Untersuchungsgebiet für vorbereitende Untersuchungen im Sinne des besonderen Städtebaurechts §141 BauGB wurde für den oben dargestellten Siedlungsumgriff beschlossen. Um aus der Analyse und Beteiligung im Gebiet der Gesamtgemeinde Aufgaben sowohl für zentralörtliche Funktionen wie ortsteilspezifische Aufgabenstellungen identifizieren zu können, wurden bei Bestandsauf-

nahmen und Beteiligungsformaten die Ortsteile als eigenständige Bereiche erfasst. Über das ursprünglich beauftragte städtebauliche Leitbild für den Ortsteil Essenbach hinaus wurde in der Folge auch für Ohu/Ahrain ein städtebauliches Leitbild entwickelt und angepasst. In den weiteren Ortsteilen wurden einzelne Aufgabenstellungen identifiziert, die teils des Verhältnisses der Altgemeinden untereinander betreffen, teils im jeweiligen Ortsteil zu verorten sind.



Siedlungsstruktur Essenbach

Der Schwarzplan des Ortschafts Essenbach zeigt im Bereich der Ortsmitte noch die kleinteiligeren, differenzierten Mischgebietsstrukturen aus der Zeit des Siedlungsursprunges. Angegliedert an den Ortsmittbereich sind die wenig differenzierten Siedlungsbereiche erkennbar die seit den 1960er Jahren als weitgehend monofunktionale Einfamilienhausgebiete entstanden sind. Eine bewusste Gliederung der Einfamilienhausgebiete ist auf dieser Ebene kaum erkennbar, größere

gliedernde Grünzüge oder bewusst von Bebauung frei gehaltene, öffentlich genutzte Flächen gibt es im Bereich der Ortsmitte und der Wohngebiete nicht. Auch der Bereich der Ortsmitte selbst ist noch von der kleinteiligen Flurgliederung des ursprünglichen Hafendorfes geprägt, die sich im Urkataster zeigt. Südlich der Ortsmitte finden sich die größeren baulichen Strukturen des Schul- und Kulturbereiches mit Eskaralle, Schule und Musikschule, sowie dem derzeit

im Bau befindlichen Standort des Landratsamtes. Im Osten des Siedlungskörpers sind die Strukturen des Gewerbe- und Industriegebietes als großmaßstäbliche Gebäude deutlich erkennbar, ebenso Richtung Norden und Nordosten an den Ausfallstraßen angesiedelte Einzelhandels- und Versorgungsstandorte. Das hinterlegte Luftbild zeigt hier deutlich die Beziehung zum Trassenverlauf der B15n. Kaum topographische Herausforderungen oder

natürliche Grenzen für die Siedlungsentwicklung haben zu einem vom Siedlungsursprung ausgehenden Wachstum jeweils nach Flächenverfügbarkeit geführt; so sind auch größere Lücken im Siedlungskörper entstanden, die bis heute fortbestehen.

Siedlungsstruktur Altheim

Altheim wird durch die Trasse der A92 in einen nördlichen und einen südlichen Ortsteil getrennt, die weitgehend unabhängig voneinander funktionieren. Der Schwarzplan zeigt im nördlichen Bereich den an der Dorfstraße entlang gewachsenen Siedlungskörper mit seinem Ursprung im Umfeld von Kirche und Pfarramt, der im weiteren Verlauf noch mehrere Drei- und Vierseithöfe einschließt. Um den Autobahnanschluss der B15 auf die A92 beginnt der gewerblich-industrielle

Schwerpunkt von Altheim, der zwischen der Autobahntrasse und der südlich verlaufenden Staatsstraße St2074 nur wenige Wohngebietsbereiche rund um Moosstraße, Gartenstraße und Bahnhofstraße aufweist. Südlich der Staatsstraße befinden sich i.W. noch landwirtschaftliche Nutzflächen auf den wertvollen Ackerböden bis zum Nordufer des Altheimer Stausees.



Siedlungsstruktur Ohu - Ahrain

Die Gemarkung der Altgemeinde Ohu umfasst heute die Ortsteile Ohu, Oberahrain, Unterahrain und Gaden nach Alheim. Alle Ortsteile Ohus entwickeln sich entlang der St2074 nördlich des Langenmühlbaches im nördlichen Isartal. Der insgesamt relativ schlanke Siedlungskörper wird in seiner Entwicklung im Norden durch die Bahnlinie und im Süden über weite Strecken durch den Langenmühlbach begrenzt. Der Schwarzplan zeigt in weiten Teilen auch hier

homogene, nicht nutzungsgemischte Wohnsiedlungsgebiete. Vereinzelt liegen gewerbliche und öffentliche Nutzungen ebenfalls direkt an der St2074 und unterbrechen die Maßstäblichkeit der Einfamilienhausbebauung, eine deutliche, auch städtebauliche, Schwerpunktbildung ist bisher nicht erkennbar.



Siedlungsstruktur Mirskofen

Mirskofen zeigt im Bereich des Siedlungsursprunges beidseits des Sendelbaches noch die gemischte Struktur aus Wohngebäuden und oft größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Nach Norden, Südwesten und Nordosten schließen weitgehend homogene Wohnsiedlungsgebiete überwiegend mit Einfamilienhausbebauung an, am Ortsausgang Richtung Osten und entlang der den Bach im Ort begleitenden Sendelbachstraße finden sich vereinzelte gewerbliche

Nutzungen. Nach Westen wird die Siedlungsentwicklung durch die Bahnlinie von München-Landshut-Regensburg begrenzt.





Siedlungsstruktur Mettenbach

In Mettenbach liegt der Siedlungsursprung an der am Hangfuß des Veitsbergs von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Dorfstraße, von der aus sich der Siedlungskörper nach und nach beidseits, jedoch verstärkt im Bereich des ebenen Talraumes ausgeht hat.

Der Schwarzplan zeigt einzelne Drei- und Vierseithofstrukturen über den gesamten Siedlungskörper verteilt.

Jüngere gewerbliche Entwicklungen liegen zusam-

men mit einem benachbarten Einfamilienhausquartier südlich der Landshuter Straße (St2141) am Ortsrand.



Siedlungsstruktur Wattenbach

Wattenbach mit den beiden Teilen Oberwattenbach und Unterwattenbach zeigen im Bereich Ihres jeweiligen Siedlungsursprunges noch eine vielfältige, dichte dörfliche Siedlungsstruktur. während in Unterwattenbach ein großflächiges Einfamilienhausquartier im Anschluss an den nördlichen Siedlungsrand entwickelt wurde, zeigt sich Oberwattenbach noch als kompakter Siedlungskörper. Beide Ortsteile zeigen keine isolierten gewerblichen Nutzungen am Rand des

Siedlungskörpers, sondern in den Siedlungskörper integrierte Nachfolgenutzungen in den ehemaligen von landwirtschaftlichen Anwesen genutzten Grundstücken.



(c) Arc

Städtebauliche Analyse - Siedlungsentwicklung



Urkataster Essenbach 1860

Das Urpositionsblatt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigt in Essenbach eng vernetzte Haufendorfstruktur, deren Mitte ein kleiner Anger nördlich des Rathauses bildet. Alle Flurstücke weisen neben den rot dargestellten Hauptgebäuden ein oder mehrere Nebengebäude auf, die den landwirtschaftlichen Bezug erkennbar machen. Schlanke Verkehrswege von Süden (aus Landshut), Norden (Regensburg) und Osten (Straubing) treffen sich hier im Ort. Der heute noch

bestehende kleine Weiher in der Ortsmitte ist schon auf dem Urkataster eingetragen, die zweite Wasserfläche in der Ortsmitte östlich der Querstraße heute überbaut. Über den Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Fußabdruck der historischen Situation bis heute erhalten, wenngleich der Maßstab der Bebauung sich mit dem Wachstum der Kommune insbesondere an den Hauptverkehrsachsen verändert hat.





(c) Bay. Vermessungsverwaltung

Urkataster Altheim um 1860

Das Urpositionsblatt von Altheim zeigt sehr schön den Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung auf einem kleinen Höhenrücken am nördlichen Rand des Isartals.

Die Anlage der Verkehrswege auf dem lokalen Hochpunkt und die Errichtung der ersten Gebäude beid-

seits dieser Erschließungswege sorgte schon in der Mitte des 19. Jhd dafür, dass die Gebäude bei moderaten Hochwasserereignissen außerhalb der vom Hochwasser der Isar stark bedrohten niedrigeren Uferbereiche lagen.



(c) Bay. Vermessungsverwaltung

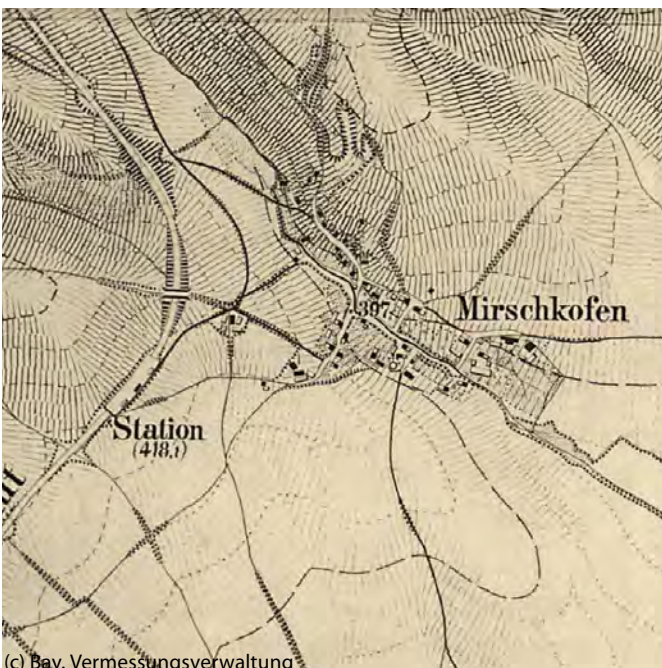
Urkataster Ohu-Ahrain um 1860

Für den Bereich der heutigen Ortsteile Gaden, Ohu, Ober- und Unterahrain zeigen die Positionenblätter von 1860 im wesentlichen eine von Südwesten nach Nordosten führende Wegeverbindung mit einzelnen, vertret liegenden landwir-

schaftlichen Anwesen. Auch hier wurde mit der Anlage von Weg und ersten Gebäuden auf die Bedrohung durch Isahochwässer reagiert, indem die Siedlungen etwas höher gelegen errichtet wurden.



(c) Bay. Vermessungsverwaltung



(c) Bay. Vermessungsverwaltung

Urkataster „Mirskkofen“ um 1860

Hochwasserfreiheit war für den Siedlungsursprung Mirskofens, der beidseits des Sendelbaches in der Senke eines in das Isartal mündenden Nebentales liegt, nicht zu erzielen.

Diesen Nebental andererseits führte auch dazu, dass Mirskofen beim Bau der in Nord-Süd-Richtung am Ort vorbeiführenden Bahnlinie von Landshut nach Regensburg eine eigene Bahnstation etwas westlich des Siedlungsgebietes erhielt. Eine lange, in der Jungsteinzeit beginnende Siedlungs-

geschichte hat historisch bedeutende Spuren hinterlassen. Von der Zeit als Adelssitz und eigenständige Hofmark zeugen Schloss und Pfarrkirche.



Urkataster Ober-/Unterwattenbach um 1860

Der Siedlungsursprung von Ober- und Unterwattenbach liegt an der Mündung bzw. dem westlichen Hangfuß eines weiteren Nebentals zum Isartal.

Auch hier liegt der Beginn der Besiedelung bereits in der Jungsteinzeit. Unter wechselnder kirchlicher und säkularer Ägide wuchsen die beiden Orte durch Siedlungstätigkeiten beidseits der jeweiligen Dorfstraße im Zusammenhang mit der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. In beiden Orten zeugen eigenständi-

ge Kirchenbauten (Filialkirche St. Martin in Oberwattenbach, und die Kirche St. Ägidius in Unterwattenbach von der ursprünglichen Eigenständigkeit der Ortsteile.



(c) Bay. Vermessungsverwaltung

Unterwattenbach

Urkataster Mettenbach um 1860

Zum Zeitpunkt der Uraufnahme zeigt sich in Mettenbach eine beidseits der von der Wegeverbindung Landshut-Straubing nach Norden führenden Straßenverbindung am westlichen Hangfuß eines weiteren Nebentales, entlang des namensgebenden „Mettenbaches“ entstandene, landwirtschaftlich geprägte Straßendorfstruktur. Neben vielen kleinteiligen Hofstellen finden sich mehrere imposante Drei- und Vierseithöfe, wie beispielsweise im Umfeld der Kirche

St. Dionysius, deren Entstehung der bis zur Säkularisation kirchlichen Trägerschaft des Ortes zugeordnet werden dürften.



(c) Bay. Vermessungsverwaltung



(c) Bay. VVW



(c) Arc. Mirskofen

Bestandsanalyse - Rahmenbedingungen Ortsteil Essenbach

Vertiefung Ortsteil Essenbach

Während zu Beginn der Bestandaufnahme und Analyse der Gesamtort, seine Geschichte und Verflechtungen im Vordergrund stand, bringt die Aufgabenstellung im weiteren Verlauf des

ISEK-Prozesses eine Fokussierung auf den auch für die Versorgung der Einwohner der übrigen Ortsteile mit zentralen Einrichtungen und gesamtörtlichen Angeboten wichtigen zentralen Ortsteil

Essenbach. Mit dem Verwaltungssitz, wesentlichen Versorgungsangeboten in den Bereich Nahversorgung, Bildung und Kultur übernimmt der Ortsteil für den Gesamtort zentrale Funktio-

nen, die durch die Angebote (Ortsteilschulen, Kindergärten, Versorgung) in den übrigen Ortsteilen ergänzt werden, wo die jeweilige Situation im Ortsteil dies erlaubt.



Kommunale Liegenschaften Essenbach

Den Flächen im Eigentum der Kommune kommt bei der Ortsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, weil hier eine unmittelbare Gestaltungsmöglichkeit besteht.

Im Ortsteil Essenbach verfügt die Kommune neben den bereits für öffentliche Funktionen genutzten Grundstücken von Schule, Kindergärten, Musikschule, Spielplätzen, Sportanlagen, Eskara-Halle usw. nur über wenige, bisher nicht baulich genutzte Grundstücke. Im weiten Umfeld

verfügt die Kommune über eine größere Anzahl von Grundstücken, die teilweise als Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos des Marktes Essenbach bereits aktiviert sind oder als künftige Tausch- und Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

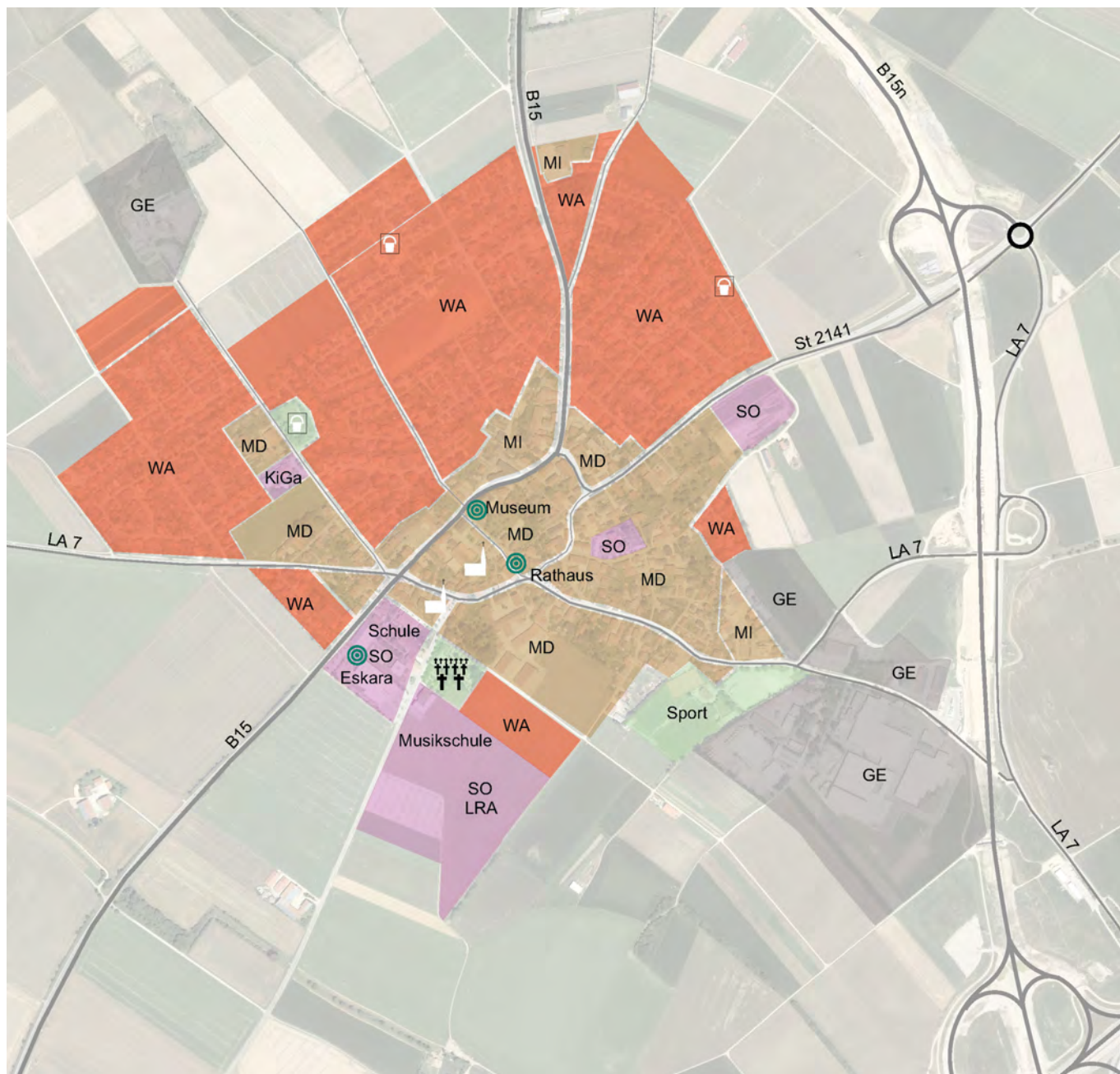


Baurechtsreserven & Potentialflächen

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist eine entscheidende Rahmenbedingung für die Siedlungsentwicklung einer Kommune. So entstehen häufig Flächen im Ort, bei denen eine vorrangige Entwicklung zwar naheliegend wäre, die Grundstückseigentümer daran jedoch aktuell kein Interesse haben. Der Umgang mit diesen meist nicht mit einer Bauleitplanung belegten Flächen ist neben der Aktivierung der bereits über einen Bauleitplan oder die Lage im bebauten Zusam-

menhang nach §34 BauGB mit Baurecht versehenen Flächen eine wichtige Aufgabe der Innenentwicklung einer Kommune vor dem Hintergrund des wachsenden Siedlungsdruckes und der begrenzten Möglichkeiten zur Erweiterung des Siedlungskörpers. Während die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen unmittelbar verfügbar sind, ist bei den in Privatbesitz befindlichen Flächen ein aktives Zugehen der Gemeinde auf die Eigentümer erforderlich.

Städtebauliche Analyse - Funktionsverteilung



Funktionale Gliederung - Nutzungsverteilung im Bestand

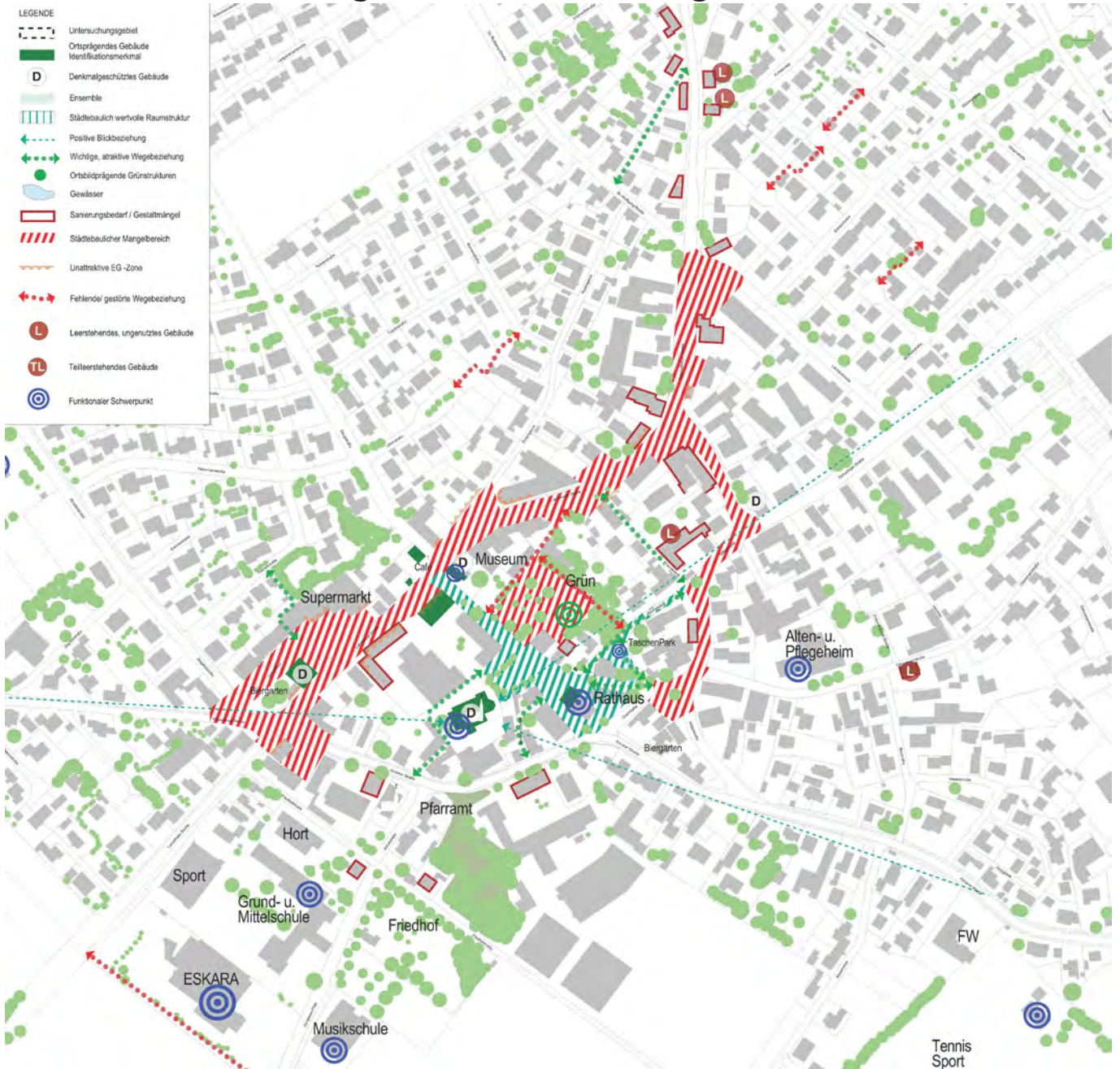
Die Nutzungs- und Funktionsverteilung in Essenbach zeigt ein den gesamten Siedlungsursprung einschließendes und darüber hinaus gehendes Misch- bzw. Dorfgebiet, innerhalb dessen sich auch die Funktionen Rathaus, Heimathaus und Kirche befinden. Nördlich dieses als Mischgebiet definierten Bereiches schließen großflächige, weitgehend homogen mit Einfamilienhausstrukturen bebaute Wohngebiete an. Misch- und Sondergebiete für Einzelhandel und

Gewerbe liegen jeweils an den Ortsausfahrten der übergeordneten Hauptverkehrsachsen von B15 und St2141. Südlich schließt an den Ortsmittbereich ein Sondergebiet mit öffentlichen Nutzungen von Schule und Sporthalle, der Musikschule, Bücherei und der Eskara-Halle als überregional bedeutendem Veranstaltungsort an. Mit dem Landratsamt entsteht in diesem Bereich gerade eine weiterer Schwerpunkt öffentlicher Nutzungen mit überörtli-

cher Bedeutung. Gewerblich-Industrielle Nutzungen befinden sich schwerpunktmäßig im östlichen Bereich des Siedlungskörpers, mit relativ geringen Berührungsf lächen (und damit Störungspotenzialen) gegenüber den Wohnnutzungen im angrenzenden Mischgebiet. Die dazwischen situierten Sportanlagen tragen hier zu einer weiteren Entschärfung bei. Quell- und Zielverkehr der Gewerbebetriebe kann nach Fertigstellung der Anschlussstellen von B15n

und LA7 ohne Störungen der Wohnnutzungen im Ort direkt eine übergeordnete Verkehrsverbindung erreichen. Insgesamt ist damit eine sinnfällige funktionale Grundordnung im Bestand gegeben, wobei die Dimensionierung des Misch- und Dorfgebietes in weiten Teilen Bereiche einschließt, in denen die Wohngebietsnutzungen bereits stark überwiegen und Einzelhandels- oder Gewerbe-funktionen künftig schwer zu ergänzen sein werden.

Bestandsuntersuchungen - Werte und Mängel



Mängel- und Werteübersicht

Während die absolute Anzahl an leer stehenden oder mindergenutzten Gebäuden in Essenbach überschaubar ist, sind doch im Ortsmittbereich und im Bereich der hoch frequentierten Ortsdurchfahrt der B15 einige mindergenutzte und sanierungsbedürftige Gebäude.

Die noch weitgehend erhaltene städtebauliche Struktur der Siedlungsgründung im Bereich des Rathausplatzes war durch die Lage abseits der Ortsdurchfahrt weitgehend unbeeinträchtigt

und ist mit gutem Maßstab noch heute räumliche Mitte Essenbachs. Im Bereich der Bundesstraße fehlen attraktive Nutzungen im Außenbereich und in Teilen der Erdgeschosszone aufgrund der Belastungen durch den Verkehr im Straßenraum. Die Mängel- und Werteübersicht zeigt eine Zusammenfassung der Aufgaben und Werte, denen sich die Neuordnung im Bereich der Ortsmitte widmen sollte: die noch vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude und städtebaulichen Struktu-

ren, aber auch funktionale Zusammenhänge und Angebote wie vorhandene und fehlende Wegeverbindungen abseits des Fahrzeugverkehrs, die Situierung frequenzbringender und frequenzbedürftiger Nutzungen und Anknüpfungspunkte für eine Stärkung der Grünstrukturen im Bereich der Ortsmitte im Sinne des Klimaschutzes und Hitzeschutzes für die kommenden Jahrzehnte. Im Umgriff der Kartierung liegen in der Folge die wesentlichen vorgeschlagenen

Eingriffe und Ergänzungen in der städtebaulich-räumlichen Struktur des Ortes. auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Themenbereiche der „Werte- und Mängelkartierung“ näher betrachtet.



Wertvoller städtebaulicher Raum

Die wesentlichen identitätstragenden städtebaulichen Räume liegen in Essenbach im Bereich des Siedlungsursprunges, also im Umfeld von Kirche und Rathaus. Ein gut proportionierter öffentlicher Raum mit definiertem Abschluss durch das Rathaus bzw. ein Geschäftsgebäude an der Landshuter Straße, teilweise offene Beläge und begleitende Bäume sorgen für einen guten Maßstab. Die Platzaufweitung nördlich der Kirche ist stark vom ruhenden Verkehr dominiert.

Bei Veranstaltungen oder auch dem vierzehntägig stattfindenden Markt wird erkennbar, was der vom Durchgangsverkehr durch den Ort wenig belastete Rathausplatz leisten kann. Positiv ist in der Ortsmitte auch die Durchwegung und die kleinen Grünbereiche „Am Weiher“.



Städtebaulich-räumliche Mängel

Im Bereich der stark durch den Verkehr der B15 im Ortsbereich belasteten Räume finden sich kaum städtebaulich wertvolle Bereiche. Hier überwiegen Nutzungen, die von der hohen Frequenz profitieren können, wie etwa der wichtige Nahversorger in der Ortsmitte, die aber auch durch ihre funktionalen Bedarfe Belastungen für den städtebaulichen Raum mit sich bringen wie etwa die notwendigen Zufahren, Anlieferbereiche und Stellplätze. Es überwiegen parzellen-

bezogen entwickelte, nutzungsoptimierte Gebäude, oft zu Lasten des öffentlichen Raumes. Auch die Oberflächen und Ausstattung von öffentlichem Raum begleitenden Fußwegen sind stark funktional geprägt, gliedernde Grünstrukturen, Aufenthaltsangebote und maßstabgebende Elemente für den Fußgänger fehlen weitgehend.





Ortsbildprägende Gebäude

Die wesentlichen Identität tragenden baulichen Strukturen im Ort sind meist historische, seit langer Zeit bestehende Gebäude, an denen sich Struktur und Entwicklung des Ortes ablesen lassen.

Im Fall Essenbachs sind das im wesentlichen Gebäude im Bereich des Siedlungsursprunges, wie etwa die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt oder das Rathaus, die schon im Urkataster sichtbar werden, aber auch aus der Zeit des landwirtschaftlichen Nutzungsschwerpunk-

tes erhaltene Strukturen wie das Heimathaus am Rathausplatz.

Häufig sind diese Gebäude auch als Einzeldenkmale kartiert.

Darüber hinaus gibt es einzelne, mit erhöhtem gestalterischen Anspruch entwickelte öffentliche und private Gebäude wie etwa die Eskara-Halle, Musikschule oder auch Geschäftsbauwerke im Ortsmittbereich) die aber jedoch Beziehungen zueinander aufbauen.



Leerstand & Sanierungsbedarf

Leerstände und Mindernutzungen schwächen insbesondere in Erdgeschossbereichen von Gebäuden an öffentlichen Flächen den Auftritt des Ortes. Bestehen sie über einen längeren Zeitraum oder vermehrt sich Ihre Zahl, verlieren insbesondere private Vorhabenträger schnell das Vertrauen in den Fortbestand einer lebendigen, frequentierten Ortsmitte. Die Erfassung leer stehender Gebäude und die Verfolgung der Entwicklung ist deshalb eine wichtige Informations- und Handlungsgrundlage für die Kommune.

Häufig treten Sanierungsrückstände in Verbindung mit leer stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen oder einer Mindernutzung der vorhandenen Flächen auf. Zum Zeitpunkt der Kartierung wiesen insbesondere im Bereich der hoch

frequentierten, dadurch auch belasteten Ortsdurchfahrten eine Anzahl von Gebäuden einen deutlichen Sanierungsrückstand auf. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Objekte in Privatbesitz.

Neben Sanierungsrückständen gibt es auch unabhängig von Alter und Nutzung einige Gebäude, die in Maßstäblichkeit oder gestalterischer Ausformung einen zumindest gestalterischen Sanierungsbedarf aufweisen.

Im Bereich privater Gebäude kann die Gemeinde zwar nicht direkt, jedoch über Anreize aus Förderprogrammen oder als Ideengeber über städtebauliche Rahmenplanungen eine positive Entwicklung unterstützen.



Wichtige & Fehlende Wegebeziehungen



Kleine, auch teils informelle Wegeverbindungen erlauben Bürgern und Gästen sich auf kurzem Weg abseits des Fahrverkehrs im Ort zu bewegen und den Ort in der eigenen Geschwindigkeit sicher kennenzulernen. Die Aufwertung und Ergänzung dieser Wegeverbindungen trägt erheblich zur Qualität des Ortes für Fußgänger bei. An einigen Stellen Essenbachs fehlen die kurzen Verbindungen zwischen zwei Verkehrswegen oder eine Möglichkeit, eine hoch be-

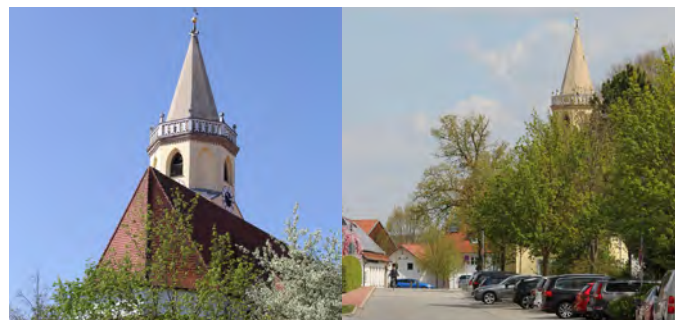
lastete Straße auf einfache Weise zu überqueren. Auch in den Wohn- und Siedlungsgebieten spielen kurze Wege insbesondere für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Rolle - Umwege von mehr als 30% der direkten Verbindung werden als unangenehm wahrgenommen. Die Dichte und Vernetzung der Fuß- und Radwegverbindungen ist daher ein wichtiges, langfristiges Qualitätskriterium für das Erleben des Ortes.



Grünstrukturen im öffentlichen Raum

Ortsbildprägende, größere Grünstrukturen finden sich in Essenbach nur in sehr begrenztem Umfang. Eine wertvolle Ausnahme bildet das Friedhofsumfeld und der Bereich zwischen Bachstraße und Landshuter Straße in der Nähe des Rathauses, wo schon im Urkataster eine größere, nicht bebaute Parzelle dargestellt ist. Darüber hinaus finden sich klimawirksame, ältere Baumbestände in Essenbach hauptsächlich in den älteren Siedlungsbereichen

als Haus- und Gartenbäume, weniger im öffentlichen Raum. Bei der Annäherung oder dem Verlassen des Ortes sind jedoch die bewaldeten Hangkanten des Innerts von vielen Stellen aus sichtbar, was die Wahrnehmung des Ortes durchaus mitbestimmt, indem jeweils hinter der Bebauung eine grüne Kante sichtbar wird. Erste Ansätze, den Grünanteil im Ort zu erhöhen, sind am Rathausplatz oder in der Schulstraße Richtung Eskara-Halle zu erkennen.



Fazit der Standortanalyse

Stärken - Schwächen - Chancen - Risiken (SWOT Analyse)

Stärken

Stärken sind Standorteigenschaften der Gemeinde Essenbach, die als besondere Standortqualität aufgefasst werden können, da sie einen Vorteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. Entwicklungen bieten.

Stärken

- Räumliche Nähe zu den Oberzentren Landshut, Deggendorf-Plattling
- räumliche Nähe zum Mittelzentrum Dingolfing
- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren
- Positive Beschäftigungsentwicklung
- Versorgungsfunktion Unterzentrum an einer Entwicklungsachse
- hohe Freizeitqualität, landschaftlich reizvolle Umgebung
- aktives Vereins- und Kulturleben
- hervorragende Verkehrsanbindung (B15, B15n, A92)
- positive Bevölkerungsprognose
- geringes Pendlerdefizit

Schwächen

Schwächen sind Standorteigenschaften der Gemeinde Essenbach, die einen Standortnachteil im Wettbewerb mit anderen Kommunen oder für bestimmte Zielgruppen bzw. die künftige Entwicklung bedeuten.

Schwächen

- fehlende Identifikationspunkte in der Ortsmitte
- fehlende Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum
- Gestaltmängel im öffentlichen Raum
- schwache Verkehrsanbindung der Ortsteile abseits des motorisierten Individualverkehrs
- weit gestreckte Mischgebietszone mit lückenhaftem Besatz im Bereich der Ortsdurchfahrten

Chancen

Chancen beziehen sich nicht auf Eigenschaften der Gemeinde, sondern thematisieren Optionen und Potenziale für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von positiven Rahmenbedingungen, die erschlossen bzw. genutzt werden können.

Chancen

- Ausbau von Homeoffice und Remote-Arbeitsplätzen
- Potenzial für bürgerschaftliches Engagement und Bindung der Bevölkerung an den Ort
- Verringerte Abhängigkeit der Bevölkerung von der Erwerbstätigkeit (Demografie)
- Vernetzung in der Region und Ausbau von interkommunalen Kooperationsprojekten
- Stärkung der Ortsmitte durch Neuansiedlung frequenzbringender Funktionen
- Ausstrahleffekte der Entwicklung Zentren Landshut, Deggendorf-Plattling
- Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- gesteigerte Präsenz und Frequenz durch Neuansiedlung des Landratsamtes

Risiken

Risiken sind Hemmnisse und Gefahren für die künftige Ortsentwicklung im Sinne von negativen Rahmenbedingungen oder Trends, die möglichst vermieden werden sollen bzw. auf die durch entsprechende Anpassung reagiert werden muss.

Risiken

- Verlust des sozialen Gefüges durch Wegfall von Begegnungsfunktionen (z.B. Wirtshaus)
- Strukturverlust durch undifferenziertes Wachstum
- Verstärkte Abwanderung von jungen Menschen
- Fortschreitende Individualisierung und Aufbrechen von Familienverbänden und Vereinsstrukturen
- Verlust der erwerbstätigen Altersgruppen (Demografischer Wandel)
- Zersiedelung und Identitätsverlust durch undifferenziertes Flächenwachstum und Siedlungsentwicklung
- Funktionsverlust & Leerstand in der Ortsmitte
- Fehlende Entwicklungsflächen bei weiterem Wachstum der Bevölkerung

Handlungsfelder & Ziele der Ortsentwicklung Essenbach

Handlungsfelder mit Zielsetzungen und Maßnahmenvorschlägen

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Arbeit in den politischen Gremien und der Bürgerversammlung wurden Handlungsfelder für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept abgeleitet und Zielsetzungen identifiziert. Es werden hier sowohl bauliche Maßnahmen also auch nicht-bauliche, d.h. struktu-

relle und organisatorische Maßnahmen definiert. Innerhalb der jeweiligen Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen definiert und, soweit es sich um bauliche Maßnahmen handelt, im Untersuchungsgebiet verortet. Die vorgeschlagenen Projekte werden nach Dringlichkeit und Umsetzbarkeit

in unterschiedliche Prioritätsstufen eingeordnet, wobei einige unmittelbar umsetzbare erste Projekte an den Anfang gestellt werden. Strukturelle Veränderungen erfordern ebenso wie bestimmte bauliche Maßnahmen, für die zunächst Grundstücke verfügbar gemacht oder rechtliche

Voraussetzungen geschaffen werden müssen, einen gewissen zeitlichen Vorlauf. Der kurzfristige Einstieg in erste bauliche Maßnahmen soll dabei helfen, die im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes bei der Bevölkerung entstandene Aufbruchsstimmung zu nutzen und auch private Maßnahmen anzustoßen.

Siedlung & Wohnen

Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes für alle Nutzergruppen, insbesondere im Bereich kleinerer Wohneinheiten.

Zielsetzung Handlungsfeld

„Der Markt Essenbach entwickelt aktiv differenzierte Wohnraumangebote für alle Alters- und Nutzergruppen. Bei Neuausweisung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur werden

Belange des Klimaschutzes, der Nutzer- und Generationengerechtigkeit besonders berücksichtigt. Baurechtsreserven und Potentialflächen im bestehenden Siedlungszusam-

menhang werden vorrangig entwickelt. Für die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebotes vor Ort werden geeignete gewerbliche Entwicklungsflächen vorgehalten.“

Maßnahmen

- Kleinere Wohneinheiten als Ergänzungsangebot
- Information & Bewusstseinsbildung „Wohnen“
- Generationenfolge in EFH-Quartieren fördern
- Barrierefreies, alters-

- gerechtes, bezahlbares Wohnen
- Zentrumsnahe Wohnraumangebote
- Aktivierung von Baurechtsreserven (baureife Parzellen, Nachverdich-

- tungsmöglichkeiten...)
- Leerstände und Mindernutzungen verringern
- Flächensparende Wohnraumentwicklung
- Reserven für die Gewerbeentwicklung

- Attraktives Wohnumfeld

Energie & Klimaschutz

Vorreiterkommune im Bereich Energieversorgung und Resilienz

Zielsetzung Handlungsfeld

„Essenbach positioniert sich als Vorreiterkommune im Bereich Energieversorgung und Resilienz. Das Klimaschutzkonzept wird kontinuierlich umgesetzt und weiterent-

wickelt, in der Kommune vorhandene Potentiale für erneuerbare Energien geordnet erschlossen und die Gemeinde auf die Auswirkungen des Klimawandels vorbereitet.“

Maßnahmen

- Themensetzung „Energiegemeinde“ weiterführen
- Energie- und Klimaschutzkonzept fortschreiben
- Zubau erneuerbare Ener-

- gien: Wind, Solar
- Kommunikation & Vorbildfunktion der Kommune
- Modellhafte Projekte zu Energienutzung & Klimaschutz

- Einbeziehung der Akteure in der Wirtschaft in Umsetzung Klimaschutzkonzept
- Resilienz gegenüber Klima, Wetterereignissen
- Förderung diversifizierter,

- kleinteiliger Strukturen
- Regionale Produzenten und Angebote fördern

Freizeit & Erholung

Nutzer- und generationengerechte Weiterentwicklung des Freizeitangebotes.



Zielsetzung Handlungsfeld

„Die Marktgemeinde Essenbach entwickelt sein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot für alle Alters- und Interessengruppen weiter und tritt damit über die Gemeinde-

grenzen hinaus auf. Naturraum- und landschaftsbezogene Naherholungsangebote werden ebenso wie die Veranstaltungserlebnisse auf Grundlage der vorhandenen

Angebote weiterentwickelt und gestärkt.“

Maßnahmen

- Information zu vorhandenen Angeboten verdichten
- Erhalt und Weiterentwicklung der Naherholungsangebote in der Natur (Erreichbarkeit, Inszenierung, Ausstattung)
- diversifizierte Angebote für alle Alters- und Anspruchsgruppen: (Senioren, Jugend, Familien...)
- Erhalt und Ausbau der Freizeitangebote (Schwimmbäder, Spielplätze, Sportanlagen...)
- private und gewerbliche Freizeitangebote beachten und integrieren (z.B. Wirtshaus)
- Vereinsvielfalt fördern und erhalten
- Vernetzung & Einbeziehung von Vereinen
- Veranstaltungskultur fördern und erhalten (Eskara, Musikschule Sinfonietta...)

Wirtschaft & Versorgung

Versorgungs- und Infrastrukturangebote stärken und ausbauen



Zielsetzung Handlungsfeld

„Die Marktgemeinde Essenbach entwickelt ihre Versorgungs- und Infrastrukturangebote vorausschauend weiter und berücksichtigt dabei gesellschaftliche Entwicklungen und künftige

Bedarfe durch ein differenziertes Angebot unter Einbeziehung auch bürgerschaftlicher Initiativen. Die Marktgemeinde setzt sich für den Erhalt örtlicher Arbeitsplätze und Wirt-

schaftsstrukturen ein und fördert den Austausch der Akteure untereinander und mit der Kommune.“

Maßnahmen

- differenzierte Nahversorgungsangebote mit Blick auf fußläufige Erreichbarkeit weiterentwickeln
- weiche Standortfaktoren berücksichtigen (Wohnraum, Freizeit, Vereine...)
- Gewerbestandorte für lokales Arbeitsplatzangebot vorhalten
- alternative Nahversorgungsangebote ermöglichen (Ortsteile)
- bestehende Versorgungsangebote erhalten (Hausärzte, Fachärzte)
- Kinderbetreuungsangebote erhalten & bedarfsgerecht ausbauen
- Schaffung diversifizierter Arbeitsplätze am Ort
- Wirtschaft & Gewerbe vor Ort vernetzen, Austausch fördern

Öffentlicher Raum

Qualitätvolle öffentliche Räume als Ort des sozialen Miteinanders



Zielsetzung Handlungsfeld

„Essenbach versteht den öffentlichen Raum in allen Ortsteilen als gemeinsame Gestaltungsaufgabe. Der Markt setzt sich aktiv für bewusst und qualitativ gestaltete öffentliche und

private Flächen und Gebäude ein und fördert das Bewusstsein für die Bedeutung des öffentlichen Raumes als Ort des sozialen Miteinanders für alle Nutzer- und Altersgruppen.“

lichen Raum als Teil des Ortsbildes

Maßnahmen

- Gestalterische Aufwertung von öffentlichen Räumen
- Sanierung von städtebaulichen Defiziten
- fußläufig im Wohnumfeld erreichbare Aufenthaltsangebote im öffentlichen Raum
- Stärkung der Ortsmitte(n) als Treffpunkt und Aufenthaltsort
- Aktivierung öffentlicher Räume und Flächen für Biodiversität und Mikroklima
- Förderung der Aufwertung privater Gebäude und Flächen am öffent-

Kultur & Bildung

Stärkung als überregionaler Tagungs- und Veranstaltungsort mit reichem historischen Erbe



Zielsetzung Handlungsfeld

„Der Markt Essenbach fördert und entwickelt bestehende Kultur- und Bildungsangebote insbesondere in den Bereichen Geschichte, Musik und Kunst weiter und festigt seine

Position als überregional bekannter Tagungs- und Veranstaltungsort. Er würdigt sein reiches historisches Erbe und pflegt die vielfältige Vereinskultur als Teil der Identität des Ortes.“

Maßnahmen

- Multifunktionales Heimathaus mit Museum
- Kunst & Kultur im öffentlichen Raum
- Musik im öffentlichen Raum (Festivals, Auftritte...)
- Standort f. weiterführende Schule entwickeln & vorhalten (Realschule)
- Förderung und Differenzierung von Kultur- und Veranstaltungsangeboten
- Identifizierung möglicher Standorte für Übernachtungsangebote
- Vereinslandschaft als Teil des Kulturangebotes verstehen
- Bewusster Umgang und
- Erlebbarkeit des historischen Erbes (z.B. niedrigschwellige Angebote im öffentlichen Raum)
- Vernetzung von Kultur- und Freizeitangeboten fördern

Mobilität & Verkehr

Gleichwertige Erreichbarkeit und für alle Verkehrsteilnehmer und alternative Mobilitätsangebote



Zielsetzung Handlungsfeld

„Der Markt Essenbach treibt die sichere und gleichwertige Erreichbarkeit seiner Angebote für alle unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer voran. Die Sicherheit und Durchlässigkeit für Fuß-

gänger und Radfahrer wird verbessert und vorhandene Gefahrenstellen entschärft. Die Marktgemeinde setzt sich für die Verbesserung der überörtlichen Verkehrsanbindung ein und

unterstützt Lösungsansätze für alternative Mobilitätsangebote auch unter Einbeziehung bürgerschaftlicher Initiativen.“

Maßnahmen

- Gleichwertige Verhältnisse für alle Verkehrsteilnehmer bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beachten
- Radwegenetz auch zwischen Ortsteilen sicher
- und durchgängig weiterentwickeln
- ÖPNV-Standorte im öffentlichen Raum aufwerten (Bushaltestellen, Schutz...)
- Förderung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (neue Mobilität)
- Anbindung an übergeordnetes Schienennetz vorbereiten
- Information & Förderung Zweirad, eBike, Lastenrad
- Ehrenamt und bürgerschaftliche Kooperation weiterentwickeln

Bürger & Sozialraum

Eigene Identität der Ortsteile stärken und Zusammenwachsen fördern.



Zielsetzung Handlungsfeld

„Der Markt Essenbach setzt sich für den Erhalt der räumlichen und sozialen Identität Ihrer vielfältigen Ortsteile ein und fördert das Bewusstsein für die Stärken der wachsenden Gesamt-

gemeinde. Im Sinne einer generationen- und nutzergerechten Gemeinde werden Angebote für alle Alters- und Interessengruppen weiterentwickelt. Bürgerschaftliches

Engagement und Ehrenamt werden als wichtiger Teil des Zusammenlebens und Zusammenwachsens unterstützt.“

Maßnahmen

- räumliche und soziale Identität der ursprünglichen Ortsteile anerkennen und fördern („starke Ortsteile > starker Ort“)
- Stärken der Gesamtgemeinde sichtbar machen und fördern
- Gelegenheiten zu Treff und Austausch der Ortsteile und Gesamtgemeinde weiterentwickeln
- Geschichte und Geschichten der Ortsteile lebendig halten

Leitbild - Funktionale Ordnung Essenbach



Funktionale Ordnung für die künftige Entwicklung

Das funktionale Leitbild für die Entwicklung in Essenbach zeigt die prinzipiellen Verflechtungen und Funktionsbereiche, wie sie der künftigen räumlichen Entwicklung zugrunde gelegt werden sollen. Eine wesentliche Aufgabe dabei ist die Konzentration frequenzbringender und auf Publikumsfrequenz angewiesener Funktionen in einem auf die Ortsmitte bezogenen „Aktiven Zentrum“ mit einem Teil der hochfrequentierten Ortsdurchfahrt. Durch die Konzentration auf

einen Kernbereich können Leerstände, die benachbarte Funktionen in Mitleidschaft ziehen, reduziert werden und Kopplungsvorgänge bei Besuchen in der Ortsmitte gestärkt werden (bei einem Besuch im Rathaus noch etwas in einem Laden in der Ortsmitte mitnehmen, nach dem Einkauf im Supermarkt einen Kaffee trinken etc.) Ebenfalls der Besuchsfrequenz dienen die Maßnahmen zur Förderung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Ortsmitte: die

Stärkung klimawirksamer Grünstrukturen, schattenspendende Bäume an den Hauptverkehrswegen oder kleine Aufenthaltsangebote im Bereich des Aktiven Zentrums. Ein deutliches Signal am Ortseingangsbereich, wo noch die Chance besteht kräftige Grünstrukturen zu ergänzen, markiert den Ortseingang und verengt in der Wahrnehmung der Autofahrer den Straßenraum optisch, mit der Folge langfristig reduzierter Fahrgeschwindigkeiten. Ausreichend Stellplätze für

Gäste und Einwohner im Bereich der Ortsmitte sind ebenso wichtig wie qualitätsvolle Flächen für Fußgänger und Radfahrer, für die Einwohner des Ortsteils Essenbach selbst sollen die Verbindungen in die Ortsmitte fußläufig und mit dem Fahrrad so attraktiv wie möglich gestaltet werden. Eine fußläufig attraktive Vernetzung der bestehenden (Rathaus, Eskara, Kirche, Heimathaus) und künftigen Nutzungsschwerpunkte (LRA) soll helfen, Kurzstreckenfahrten zu reduzieren.

Leitbildvarianten - Städtebauliche Ordnung Essenbach

Städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Essenbach

Mit einigen eigenen Flächen im Bereich der Ortsmitte verfügt die Marktgemeinde an der für die Wahrnehmung des Ortes entscheidenden Stelle bereits über wichtige Gestaltungsmöglichkeiten. Um darüber hinaus auch mit den privaten Grundstückseigentümern in Kontakt treten, deren Zielvorstellungen abfragen und positive Auswirkungen einer abgestimmten Entwicklung aufzeigen zu können, wurden für den Ortsmittenbereich in Essenbach unterschiedliche städtebauliche

Varianten aufgezeigt und diskutiert. Welche der Varianten letztendlich umgesetzt werden kann, ist auch von der Verfügbarkeit privater Grundstücke bzw. der Bereitschaft privater Eigentümer, sich an einer solchen gemeinsamen Entwicklung zu beteiligen abhängig. Während die Varianten unterschiedliche Schwerpunkte bei den Funktionen und Nutzungen setzen, gibt es gemeinsame Zielsetzungen, die auf unterschiedliche Weise erreicht werden

können. Allen Varianten gemeinsam sind die Ziele:

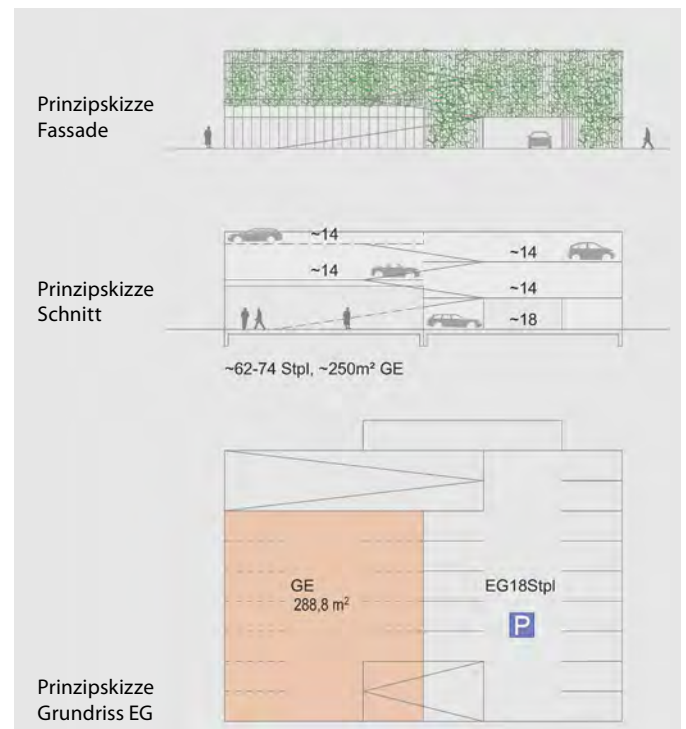
- Alternativen für den ruhenden Verkehr zur Entlastung des Rathausplatzes
- Stärkung der Raumkanten des Rathausplatzes insbesondere an der Nordseite
- Flächen für Aufenthalt und Begegnung
- Erhalt bzw. Stärkung von Grünstrukturen im Bereich der Ortsmitte
- Verdichtung des Wegenetzes

- multifunktionelle Nutzbarkeit des Rathausplatzes
- Darüber hinaus werden sehr unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte für die Grundstücke in der Ortsmitte untersucht: von der Machbarkeit eines Alternativstandortes für den Vollsortimenter über eine Kombination von Wohnen und Gewerblichen Nutzungen bis hin zu einem neuen Wohnungsbauschwerpunkt mit parkartigem Umfeld unter Einbeziehung eines Nachbargrundstückes.

Standortuntersuchung Parken Ortsmitte

Aktuell wird sowohl der Rathausplatz im Bereich des Kirchenvorfeldes als auch große Teile der unbebauten Fläche in der Ortsmitte für den ruhenden Verkehr genutzt. Der Wunsch nach einer möglichst multifunktionalen Nutzbarkeit des Rathausplatzes die Darstellung alternativer Standorte für den ruhenden Verkehr. In Abhängigkeit von den künftig zusätzlich im Bereich der Ortsmitte platzierten Funktionen entsteht hier auch zusätzlicher Stellplatzbedarf für die jeweiligen Nutzer. Um die zur Verfügung stehenden Flächen in der Ortsmitte effizient zu nutzen, sollten nicht überbaute, oberirdische Stellplätze nur im Zusammenhang mit den alternativ nutzbaren Platzflächen oder als straßenbegleitende Stell-

plätze vorgesehen werden. Nachdem Tiefgaragenstellplätze aufgrund der Baugrund- und Grundwasserhältnisse kostenintensiv sind, wurden alternative Standorte und Ausführungsmöglichkeiten für gestapelte Parkierungen in Form von Parkdecks oder der Kombination von gewerblichen Nutzungen und Parkieranlagen untersucht. Denkbar wäre z.B. eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit angegliedertem und in die Obergeschosse fortgesetztem offenes Parkdeck. Als intensiv begrünte Anlage könnte ein solches Parkdeck über die Verdunstungsleistung der Begrünung zudem einen Beitrag für ein angenehmes Mikroklima im Umfeld leisten.





Variante 1 - Vollsortimenter mit Wohn- und Geschäftshaus

Die erste Variante zeigt eine Möglichkeit, auf dem großen innerstädtischen Grundstück einen Alternativstandort für einen Nahversorger als Vollsortimenter zu entwickeln, um einem Abwandern des wichtigen Versorgungsbausteins an den Ortsrand vorzubeugen. Darstellbar wäre eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.600m², die nach Abzug der erforderlichen Flächen für die Erschließung der Obergeschosse eine Netto-Marktfläche von ca. 1.200m² realistisch erscheinen lassen.

Neben einer Anzahl oberirdischer, der Marktnutzung zugeordneter Stellplätze müssten die für die weiteren Nutzungen erforderlichen Stellplätze in einem Parkdeck oberirdisch oder in einer Tiefgarage dargestellt werden. Der dem Rathausplatz zugeordnete Baukörper würde hier in den Obergeschossen Dienstleistungen, Büros oder Arztpraxen aufnehmen, die beiden hinteren Baukörper wären ideale innerstädtische Wohnstandorte für Senioren,

Paare und andere Nutzer, für die das Einfamilienhaus am Siedlungsrand weniger geeignet ist. Zusammen mit der Aktivierung der Wegeverbindung zwischen Bachgasse und Landshuter Straße in einem kleinen innerstädtischen „Park Mitte“ könnte eine sinnvolle Erweiterung des Weiher an der Bachgasse entstehen und das Fußwegenetz im Bereich der Ortsmitte eine Verdichtung erfahren. Die Variante zeigt außerdem einen möglichen Standort für ein „Rathaus II“, das im

Erdgeschoss eine moderne Bürgerservicestelle und in den Obergeschossen notwendige Erweiterungsflächen für die Verwaltung aufnehmen könnte. Im Umfeld des Heimathauses ist eine multifunktionale erdgeschossige Erweiterungsfläche vorgesehen, eine kleine Verschiebung der zugehörigen Gartenanlagen erlaubt die Anlage ergänzender, durch intensive Begrünung gut integrierbarer oberirdischer Stellplätze für Veranstaltungen am Rathausplatz.



Variante 2 - kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser

Auch Variante 2 sieht am Rathausplatz Nutzungen vor, die von der Frequenz dort profitieren (im EG Handel, Gastronomie, Dienstleister, in den OGs evtl. auch Ärzte, Büros).

In den geschützt dahinter angeordneten Gebäuden können qualitätvolle innerstädtische Wohnungen entstehen, es sind aber auch gemischte Nutzungen in den Obergeschossen denkbar.

Bei einer Tiefgaragenlösung stehen die Erdgeschossflächen für gewerbliche

Nutzungen mit einem kleineren Flächenbedarf zur Verfügung, alternativ ist auch eine kostengünstigere Lösung mit überbauten, erdgeschossigen Stellplätzen denkbar.

Auch in Variante 2 werden die Wegeverbindungen im Quartier thematisiert und eine kräftige Grünstruktur als „Park Mitte“ etabliert, die mit verschiedenen Aufenthalts- und Treffpunktfunktionen ausgestattet werden kann. Für das in dieser Lösung kleinere Erweiterungsgebäude zur Ergänzung der

Flächen im Rathaus sind im rückwärtigen Bereich ebenfalls oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Intensiv diskutiert wurden die Nutzungsalternativen auf dem Rathausplatz am Kirchenvorfeld.

Ein multifunktionaler Platz an dieser Stelle soll die Nutzung für den Wochenmarkt unterstützen, Veranstaltungen der Musikschule oder von Vereinen erlauben und als Aufenthaltsfläche mit schattenspendenden Bäumen ausgestattet sein. Die Skala möglicher Ein-

griffe reicht vom Erhalt der bestehenden Flächen und Gebäude und der Ergänzung nur mobiler Ausstattungselemente bis zur vollständigen Neuordnung der Platzflächen, bei der auch Verkehrsströme, Ein- und Ausfahrten zu beachten sind. Variante 2 integriert beispielhaft eine Parkdecklösung westlich der Landshuter Straße, um entfallende Stellplätze auszugleichen und den zusätzlich entstehenden Bedarf ergänzender Nutzungen im Ortsmittbereich zu decken.



Variante 3 - Gewerbe am Rathausplatz, Wohnen im Park

Diese Nutzungsvariante zeigt exemplarisch, welche Möglichkeiten sich eröffnen, wenn über die im Besitz der Kommune befindlichen Grundstücke hinaus gedacht werden kann. Die Einbeziehung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke erlaubt die Integration der auch in dieser Variante vorgeschlagenen innerstädtischen Grünfläche als abgestuft öffentliche und halb-öffentliche Grünfläche in ein hochwertiges Wohnumfeld einer neuen parkartigen Wohnsituation unmittelbar

in der Ortsmitte. Schlanke Gebäude am Rathausplatz nehmen gewerbliche Nutzungen, Dienstleister und Verwaltungsfunktionen auf und schirmen die Wohnanlage gegenüber dem Straßenraum ab. Ebenerrdige, oberirdische Stellplätze für die Nutzungen am Rathausplatz und in einem Sockelgeschoss der Wohngebäude untergebrachte Stellplätze erlauben bei einer entsprechenden Modellierung des Geländes eine gegenüber einer Tiefgarage wirtschaft-

lichere Lösung zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze, gleichzeitig erlaubt die Geländemodellierung eine Verbesserung der Privatheit der den Wohnungen zugeordneten Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum. Die Integration der öffentlichen Grünflächen in die belebte Wohnanlage kann über eine damit gegebene soziale Kontrolle und eine entsprechende Gestaltung helfen, mögliche Probleme bei den Aufenthalts- und Treffpunktangeboten im

„Park Mitte“ zu reduzieren. Auch bei diesem Ansatz ist eine Verdichtung des öffentlichen Wegenetzes Teil des Konzeptes, Ersatzstellplätze für Veranstaltungssituationen am Rathausplatz entstehen direkt nördlich angrenzend am Heimathausgrundstück und in zweiter Reihe hinter den Geschäftshäusern.



Variante 4 - Elemente aus 2 und 3

In dieser Rahmenplanvariante wird der für den Rathausplatz im Kirchenvorfeld durch den Erwerb und Rückbau eines Bestandsgebäudes erweitert und so die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Platz vergrößert. Erst mit dieser vergrößerten Platzfläche ist auch eine unterirdische Parklösung im Bereich der Ortsmitte denkbar, die sonst aufgrund der geringen darstellbaren Stellplatzzahl noch aufwendiger wäre, als aufgrund der Baugrundverhältnisse vor Ort anzunehmen ist. Für das

Erweiterungsgebäude des Rathauses ist bei diesem Ansatz eine eigenständige Tiefgaragenlösung vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer fehlenden Umnutzbarkeit unterirdischer Stellplätze wäre einer Parkdecklösung grundsätzlich der Vorzug zu geben. Ergänzend wurde (rechts) ein Ersatzneubau für den Vollsortimenter auf dem jetzigen Grundstück untersucht - mit dem Nachteil einer Betriebsunterbrechung während der Bauzeit.



Leitbild - Städtebauliche Ordnung Ahrain

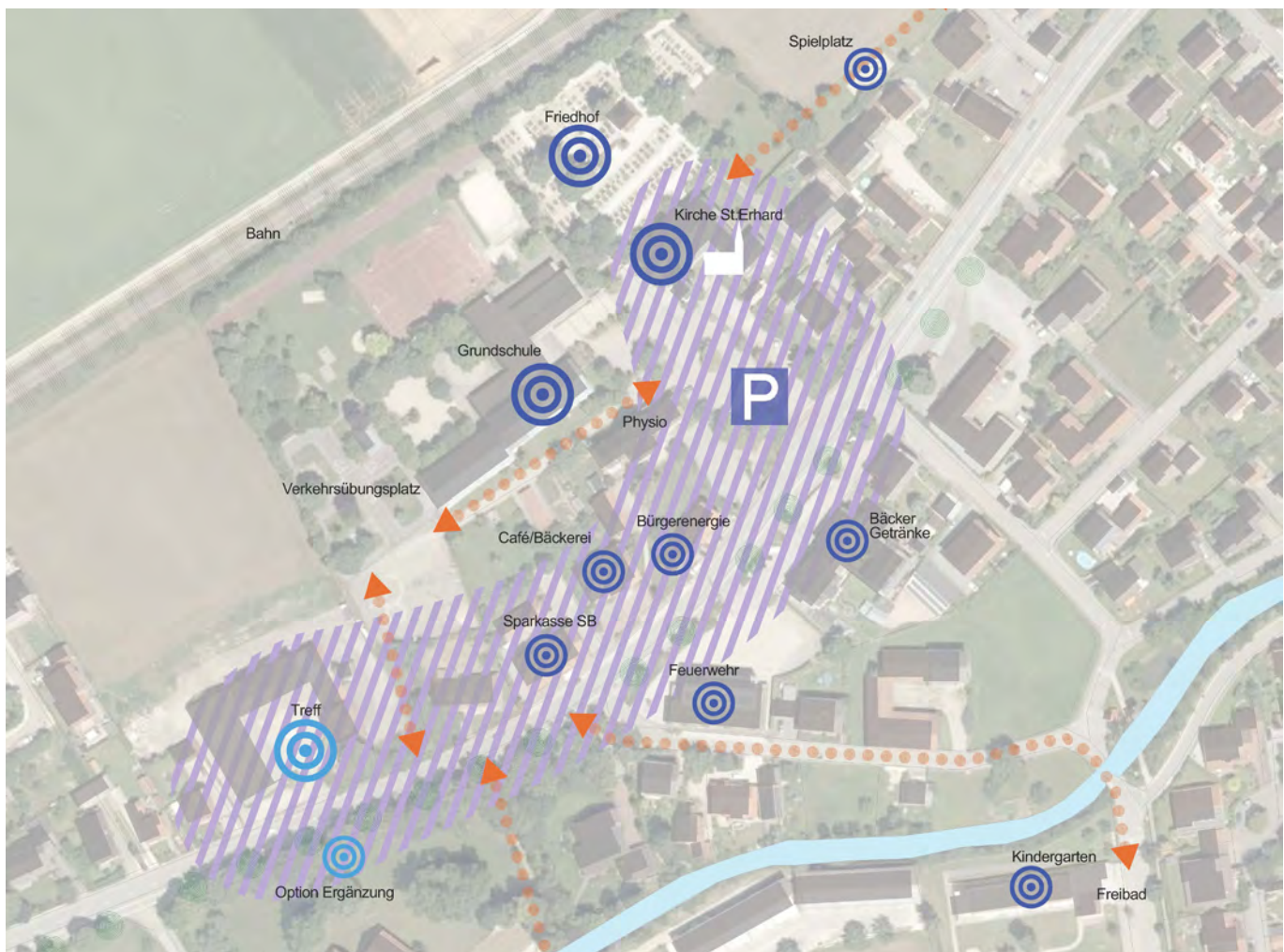
Zielsetzung funktionale Ordnung Ahrain

Der Ortsteil Ohu mit Ober- und Unterahrain weist als zweitgrößter Ortsteil der Gesamtgemeinde Essenbach mit etwa 2.800 Einwohnern aktuell keine räumlich ausgeprägte „Mitte“ auf. Mit den Funktionen Schule, Kirche, Bücherei und einigen gewerblichen Nutzungen gibt es in Ahrain einen funktionalen Anknüpfungspunkt für eine auch räumliche Schwerpunktbildung. Im näheren Umfeld dieses Quartiers befinden sich auch die Anbindungen von Kindergarten, Sportan-

lagen und Freibad, so dass viele Einwohner auch beim Besuch dieser Einrichtungen das Quartier passieren. Mit dem Erwerb des westlich an das Areal der Grundschule angrenzenden Grundstückes hat die Kommune hier einen Handlungsspielraum für die aktive Entwicklung einer funktionalen und räumlichen Mitte für die Ortsteile Ohu und Ahrain geschaffen. Um die bestehenden Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich zu stärken und den Charakter einer

Ortsmitte weiterzuentwickeln, werden an dieser Stelle zwei prinzipielle Ziele verfolgt: die Ansiedlung weiterer frequenzbringender Nutzungen, bevorzugt in den Erdgeschossbereichen und die spürbare Ausbildung einer räumlichen Mitte durch eine über die Landshuter Straße hinweg verstandene, räumlich und architektonisch zusammenhängende Gestaltung eines öffentlichen Platzes. Südlich der Landshuter Straße, in den Obergeschossen der platzbildenden

Gebäude und im tieferen Grundstücksbereich ist die Ergänzung kleinerer Wohneinheiten auch in Form von Mehrgenerationen- oder Sonderwohnnutzungen wie etwa betreutem Wohnen denkbar, die von im Quartier bestehenden und ergänzten Versorgungsangeboten profitieren. Die Kommune übernimmt hier die Funktion eines Ideengebers und Vermittlers, die konkrete Umsetzung der Wohn- und Gewerbeprojekte wird voraussichtlich durch private Vorhabensträger erfolgen.





Städtebauliches Leitbild Ahrain Variante 1

Die Variante 1 für die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Ahrain spannt mit drei aufeinander bezogenen Baukörpern eine klar abgegrenzte Platzfläche über die Landshuter Straße hinweg auf.

Aktuell befinden sich zwei der vorgeschlagenen Baukörper auf privaten Grundstücksflächen, so dass hier eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und ggf. eine ergänzende Bauleitplanung als Voraussetzung für die Umsetzung erforderlich ist.

Die Erdgeschossflächen insbesondere der beiden nördlich an der Landshuter Straße platzierten Baukörper eignen sich besonders für frequenzbringende Nutzungen, die von der Lage an einer öffentlichen Platzfläche profitieren: denkbar sind gastronomische Einrichtungen, die auch die

Platzfläche mit bespielen können, aber auch Versorgungseinrichtungen aus den Bereichen Handel oder Dienstleistung.

Das südlich der Landshuter Straße vorgeschlagene Gebäude orientiert sich in den Talraum des Isartales nach Süden und profitiert von seiner Lage an der Böschungskante zum niedrigeren Talraum, so dass hier auf der straßenabgewandten Seite attraktiver Wohnraum insbesondere in den Obergeschossen entstehen kann. Mit der verkehrsgünstigen Lage in Ahrain wären auch Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich oder eine Sozialstation, z.B. in Verbindung mit einer betreuten Wohneinrichtung denkbar. Eine auch in der Architektur der Gebäude verbindende Gestaltung stärkt die platzbildende Wirkung der Gebäudegruppe.

Die nördlich der Landshuter Straße entstehende Platzfläche ist ausreichend groß, um auch kleinere Veranstaltungen durchführen zu können oder eine Aufstellfläche für ein mobiles Versorgungsangebot vorzusehen.

Mit nur wenigen Zufahrten von der Staatsstraße aus können Kurzzeitstellplätze auf der Platzfläche vom Platz aus erreicht werden. Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen in den Gebäuden werden idealerweise in einer Tiefgarage untergebracht.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes werden schlanke, u-förmige Baukörper als Schutz gegenüber Immissionen der Bahnlinie vorgeschlagen die jeweils einen geschützten Innenhof herstellen.

Durch die Orientierung der Individualräume in zu den

geschützten Innenhöfen können Störungen durch den Bahnverkehr reduziert werden.

Ein weiterer Teil des Rahmenplanes setzt sich mit der Situation im Umfeld von Schule und Kirche auseinander: hier wurde durch eine Fußgängerunterführung unter den Landshuter Straße der Schulweg bereits teilweise entschärft, es kreuzen sich jedoch die Wege der Pkw von Eltern und Lehrkräften mit den Fahrwegen der Schulbusse und der fußläufigen Erschließung der Schule. Der Rahmenplan zeigt eine prinzipielle Möglichkeit der Neuordnung dieser Flächen, um diese Wege zu entflechten und die erforderlichen Stellplätze in zwei von der Landshuter Straße aus erreichbaren Parktaschen unterzubringen.



Städtebauliches Leitbild Ahrain Variante 2

Die zweite in der Lenkungsgruppe diskutierte Variante spannt den Platz für die neue Ortsmitte in Ahrain nicht über die Landshuter Straße hinweg, sondern zwischen ergänzenden Gebäuden auf der Nordseite der Straße auf.

Auch bei dieser Variante wird eine verbindende Gestaltung der Gebäude im Bereich der Ortsmitte angestrebt, die sich als moderner Eingriff in der in den letzten Jahrzehnten stark gewachsenen Gemeinde deutlich abzeichnen sollen. Stellplätze mit längerer Verweildauer sollen bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden, um die Freiflächen als Platz- oder Grünflächen nutzbar machen zu können. In den Gebäuden nördlich der Landshuter Straße sollen bevorzugt Nutzungen mit Publikumsverkehr untergebracht werden, um die

bestehenden und künftig hinzukommenden Versorgungsangebote im Bereich der neuen Ortsmitte zu unterstützen. In den Obergeschossen sind auch hier Wohnnutzungen ebenso wie Büros oder Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen oder Arztpraxen u.ä. denkbar, die von der verkehrsgünstigen Lage profitieren.

Auch in Variante 2 werden ergänzende Gebäude südlich der Landshuter Straße vorgeschlagen, die hier schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen sollen - drei Seiten der beiden Gebäude weisen eine gute Orientierung in den Talraum der Isar auf, die die Entwicklung von attraktivem Wohnraum ermöglicht. Bei entsprechendem Bedarf sind in den Erdgeschossflächen publikumsorientierte Nutzungen möglich, in diesem Fall aber

auch untergeordnete Nutzungen unschädlich. Über die Platzfläche nördlich der Landshuter Straße werden die beiden Wohngebäude erreicht, die sich auch in dieser Variante von der Bahnlinie weg nach Süden orientieren und bei einer Ausführung mit Tiefgaragenstellplätzen in einem attraktiven, parkartigen Umfeld zu liegen kommen. Ergänzende Besucherstellplätze im Zufahrtsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze können direkt an der Zufahrtachse untergebracht werden. Beiden Varianten gemein ist ein Erschließungskonzept, das auf die Verkehrsanbindung an das westlich gelegene, vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngebiet verzichtet, um dieses Quartier nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Auch diese Variante bezieht

Grundstücke mit ein, die nicht im Besitz der Kommune sind, so dass hier ein Austausch mit den Eigentümern und die Ordnung künftiger Baurechte als Voraussetzung für die Umsetzung zu sehen sind. Als Grundlage für genau diesen Austausch und für Gespräche mit möglichen privaten Vorhabenträgern sind die Rahmenplanvarianten zu verstehen, die nach Klärung der voraussichtlichen Nutzungen zu vertiefen sein werden. Auch in Variante 2 wird eine Neuordnungsmöglichkeit für das Vorfeld von Kirche und Schule skizziert, die eine Entflechtung der Wege von Kfz und Schülern erlaubt, in diesem Fall mit einem zusätzlichen Gebäude, das das Vorfeld von Schule und Kirche gegenüber dem Verkehr und der Bushaltestelle abschirmt.

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Gesamtort

Projekte im Gesamtgebiet des Marktes Essenbach

Das Handlungsprogramm ist als Zusammenstellung der zum heutigen Zeitpunkt erkennbaren baulichen Aufgaben zu verstehen. Die organisatorischen Strukturen für solche Projekte sind grundsätzlich in der Verwaltung in Verbindung mit externen Planungsbüros und ausführenden Firmen vorhanden, müssen aber in Abhängigkeit von

Haushaltslage, Dringlichkeit und Personalverfügbarkeit priorisiert werden. Während Ziele und Richtungsentscheidungen langfristig Bestand haben sollen, kann sich auf Projektebene durch geänderte Rahmenbedingungen (z.B. die Verfügbarkeit von Grundstücken) auch kurzfristig die Notwendigkeit der Neuaufnahme oder Streichung

von Projekten ergeben. Die konkrete Entscheidung zur Durchführung eines Projektes erfolgt jeweils im Rahmen der Haushaltsaufstellung, ggf. in Verbindung mit den erforderlichen Förderanträgen. Aufgeführt sind in der Projektübersicht auch Projekte, die nach aktuellem Stand in der Regel nicht gefördert werden können, die aber den städtebaulichen

Zielen entsprechen und sinnvoll sind. Auch ist bei solchen Projekten gegebenenfalls eine Förderung im Rahmen besonderer Förderprogramme denkbar (z.B. Barrierefreiheit, Energetische Sanierung etc.) Bauliche Projekte werden getrennt nach Situierung im Gesamtort, Hauptort Essenbach und konkreten Ortsteilen aufgeführt.



(c) Arc: WikiCommons

Wanderrunde von Mirskofen

Mittelschwerer 02:07 7,62 km 140 m 140 m

Mittelschwere Wanderung. Gute Grundkondition erforderlich. Überwiegend gut begehbare Wege. Trittsicherheit erforderlich. Die Tour ist 2,20 km von Essenbach entfernt. Der Startpunkt der Tour ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

01 Themenwanderwege

Steinzeit-Römer-Hofmark

Sammeln und Entwickeln themenbezogener Wanderwege im Gesamtort und zwischen den Ortsteilen. Anknüpfungspunkte bieten die reiche Siedlungsschichte und der wertvolle Landschaftsraum des Isartales. Wechselseitige Hinweisschilder, ergänzende Verweise

und Informationen über QR-Codes oder die Veröffentlichung der Touren in einschlägigen Tools sorgen für Bekanntheit der neuen Erlebnisangebote und bieten neue Besuchs- und Begegnungsangebote auch über Ortsteilgrenzen hinweg.

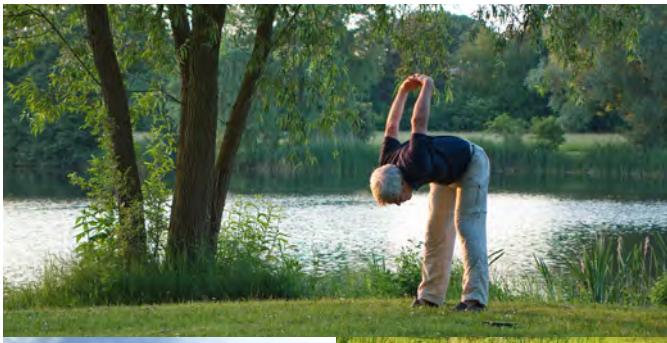


(c) px

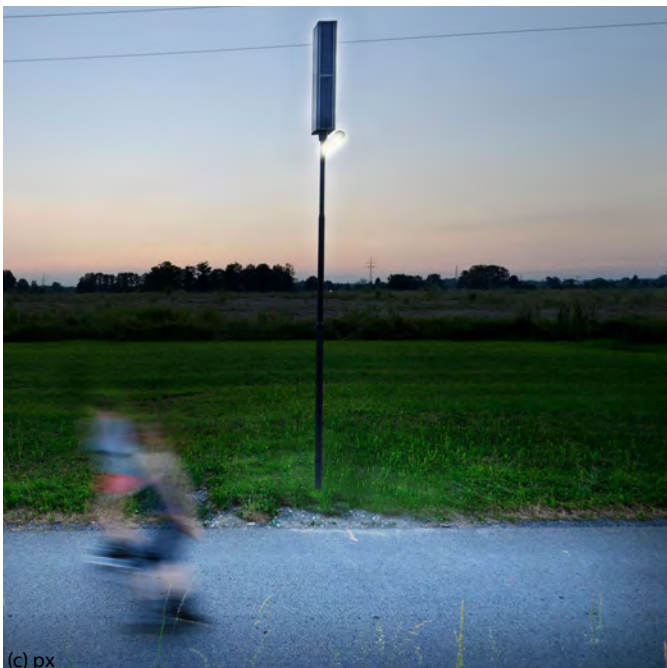
02 „Eihundertundein Sitzplätze“

Eine Initiative zur Verdichtung des Angebotes an Sitz- und Verschnaufmöglichkeiten mit Blick auf die alter werdende Gesellschaft. Ziel ist, in frequentierten Bereichen im für ältere Menschen noch fußläufig zu bewältigendem Abstand jeweils eine kleine Verschnaufpause machen zu können, und so nicht nur Begegnungen zu ermöglichen sondern auch den Aktionsradius

von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zu erweitern. Möglichkeiten zur Umsetzung bieten nicht nur direkten Maßnahmen der Kommune sondern auch Bankpatenschaften für Vereine und Firmen, Bankbauprojekte im Ferienprogramm, Bankspenden mit einem entsprechenden Hinweis auf der jeweiligen Bank usw.



(c) px



(c) px

03 Erlebnispfad Isarauen

Der „Erlebnispfad Isarauen“ umfasst die Aufwertung der Fuß- und Wanderwege im Isartal auf Essenbacher Gemeindegebiet mit Informations- und Aktivitätsangeboten. Neben Aufenthalts- und Bewegungsangeboten sind Beobachtungspunkte mit Informationen zu Flora und Fauna, Gewässerschutz und Siedlungsgeschichte denkbar. Neben der Erweiterung des Freizeit- und Naherholungsangebotes ist es ein Ziel des Projektes, das Bewusstsein für die vorhandenen Werte im Natur- und

Landschaftsraum zu stärken und damit die Akzeptanz für den notwendigen Schutz zu verbessern.

04 Grün im Ort - Mehr Bäume für Essenbach

Neupflanzung von klimawirksamen Bäumen für die langfristige stärkere Durchgrünung des Ortes zur Verbesserung von Mikroklima, Biodiversität und Freiraumqualität. Alte Bäume leisten mit Ihrer Verdunstungsleistung einen wesentlichen Beitrag zum Mikroklima - brauchen aber Jahrzehnte, bis sie eine entsprechende Größe erreicht haben. Das Verdichten und Nachpflanzen von Großbaumstrukturen im Ortszusammenhang ist deshalb eine kurzfristig mögliche,

jedoch erst mittel- und langfristig wirksame Maßnahme. Neben der konkreten Ergänzungspflanzung geht es auch bei diesem Projekt um die Information zur Bedeutung von Grünstrukturen und Ihrem Wert für den Ort. Begleitend könnten die Baumpflanzungen mit ergänzenden Informationen (Lehrschilder, QR-Codes etc.) versehen werden.

05 Ergänzungen Radwegsicherheit

Für den Landkreis Landshut liegt seit 2022 ein erstes Radverkehrskonzept des Regionalmanagements vor, das schrittweise umgesetzt werden soll. Ergänzend gibt es manchmal kleine Maßnahmen, die auch außerhalb eines großen Konzeptes Gefahrenstellen entschärfen oder das Sicherheitsgefühl verbessern können. In den Lenkungsgruppensitzungen wurden einige konkrete Punkte im Gemeindegebiet identifiziert, die von Radfahrern

als unangenehm oder als Gefahrstelle empfunden werden. Maßnahmen zur Ergänzung der Beleuchtung oder von Markierungen an kritischen Stellen können hier für Abhilfe sorgen, ohne den großen Weg über eine Neuorganisation der Straßen- und Wegebeleuchtung insgesamt zu gehen oder auf eine Umsetzung auf Landkreisebene zu warten - moderne Solarleuchten gewinnen Ihre Energie aus eigenen Solarzellen und reduzieren Lichtverschmutzungsprobleme.



Die Idee mobiler Dorfläden

(c) Steinwald-Allianz

Haltestellen und Liefergebiet - Planen Sie gleich Ihren Wocheneinkauf!

Der mobile Dorfladen fährt drei unterschiedliche Touren und hält jede Woche zweimal in den ausgewählten Ortschaften für 30 Minuten.



(c) Kistenkramer

06 Mobiler Supermarkt / Nahversorgungsbaustein

Viele Ortsteile in Essenbach weisen für einen Nahversorger der verbreiteten Filialistennetze einen zu geringen Versorgungsbereich auf. Trotzdem kommt gerade bei einer älter werdenden Bevölkerung der Möglichkeit, sich selbstständig mit Artikeln des täglichen Bedarfs versorgen zu können, eine besondere Bedeutung zu. Neue Betriebskonzepte wie der „mobile Supermarkt“ oder Ladengeschäfte mit Selbstzahlerlösungen bieten eine Möglichkeit, Ver-

sorgungsangebote trotzdem wieder in die Fläche zu bringen. Während ein mobiler Supermarkt am besten funktioniert, wenn sich mehrere Kommunen oder Ortsteile mit Bedarf zusammenschließen und abstimmen, ist eine Dorfladenbox als Initiative einzelner mit einem geeigneten Standort schnell auf den Weg gebracht. Alle Lösungen brauchen auch unternehmerische Initiative aus der Bürgerschaft.

Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Essenbach

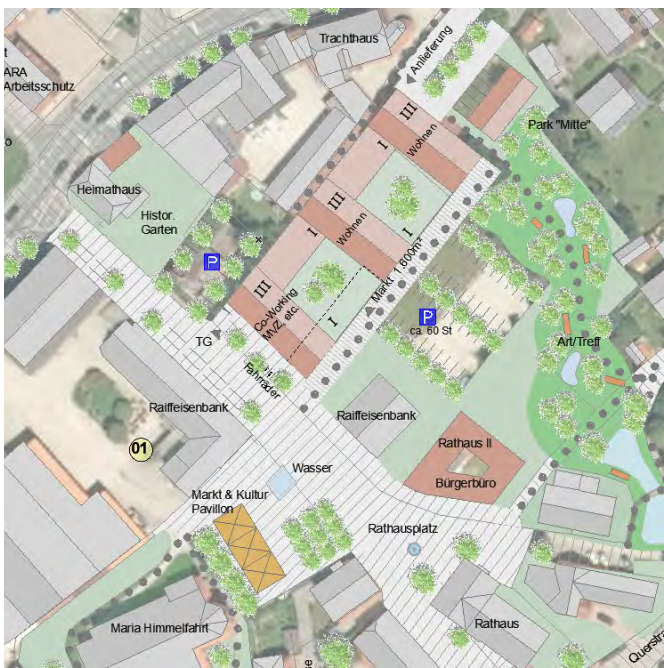
Projekte mit konkreter räumlicher Verortung im Hauptort Essenbach

Das Handlungsprogramm ist als Zusammenstellung der zum heutigen Zeitpunkt erkennbaren Aufgaben im konkreten baulichen Bereich zu verstehen. Die erforderlichen organisatorischen Strukturen für solche Projekte sind grundsätzlich in der Verwaltung in Verbindung mit externen Planungsbüros und ausführenden Firmen vorhanden, müssen aber in

Abhängigkeit von Haushaltslage und Dringlichkeit priorisiert werden. Während Ziele und Richtungsentscheidungen möglichst langfristig Bestand haben sollen, kann sich auf Projektebene durch geänderte Rahmenbedingungen (z.B. die Verfügbarkeit von Grundstücken) auch kurzfristig die Notwendigkeit der Neuaufnahme oder

Streichung von Projekten ergeben. Die konkrete Entscheidung zur Durchführung eines Projektes erfolgt jeweils im Rahmen der Haushaltsaufstellung, ggf. in Verbindung mit den erforderlichen Förderanträgen. Aufgeführt sind in der Projektübersicht auch Projekte, die nach aktuellem Stand in der Regel nicht gefördert werden können, die aber

den städtebaulichen Zielen entsprechen und zu deren Erreichung erforderlich sind. Auch ist bei solchen Projekten gegebenenfalls eine Förderung im Rahmen besonderer Förderprogramme denkbar (z.B. Barrierefreiheit, Energetische Sanierung etc.)



01 Rahmenplan Neuordnung Ortsmitte

Erstellung einer, auf den Bausteinen aus dem ISEK aufbauenden, vertiefenden Rahmenplanung für den Bereich der Ortsmitte zur Information und Beteiligung der Bürger, Grundstückbesitzer und möglicher Vorhabensträger. Um die Grundstücksverfügbarkeit und Interessensituation der Akteure in der Ortsmitte zu klären, wurden Alternative Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des ISEK Essenbach aufgezeigt. Eine Entscheidung für die langfristige Umsetzung

einer dieser Alternativen ist unter anderem von der Bereitschaft zur Beteiligung der Grundstückseigentümer oder der Verfügbarkeit der Grundstücke für die Umsetzung durch die Marktgemeinde abhängig. Eine vertiefende Rahmenplanung mit eigenständigem Beteiligungsverfahren soll den Kontakt der Akteure untereinander herstellen und die Möglichkeiten zur Umsetzung ausloten.



(c) Arc

02 Sanierung Heimathaus mit Mehrzweckraum

Das Projekt umfasst die Ertüchtigung des Einzeldenkmals des aktuellen Heimathauses einschließlich Garten zum barrierefreien, multifunktionalen, niedrigschwelligen Ort von Geschichte und Kultur in der Ortsmitte Essenbach. Neben der Herstellung einer barrierefreien Erreichbarkeit der öffentlichen Ausstellungsräume soll ein Anbau an Stelle der ehemaligen Scheune ebenerdig Raum für museumspädagogische Arbeit z.B. mit Schulklassen schaffen, aber auch eine

niedrigschwellige Kontaktmöglichkeit für Funktionen und Veranstaltungen bieten, die für einen größeren Teil der Essenbacher Bürgerschaft einen Besuchsanlass bringen: Kurse mit historischem Bezug, Spielenachmittage, Lesungen sind denkbar. Eine behutsame Ergänzung des Einzeldenkmals in Abstimmung mit dem LfD erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

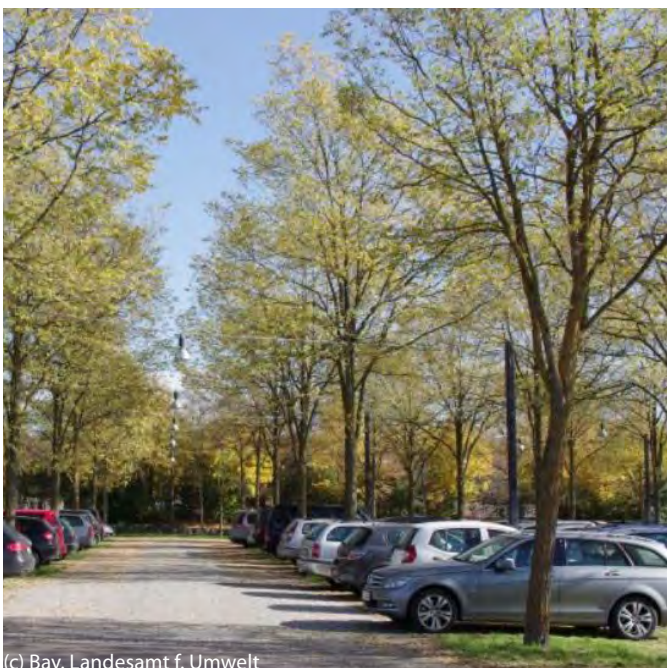


(c) px

03 Historischer Garten am Heimathaus

Der zwischenzeitlich am Heimathaus angelegte historische Garten wird als Einrichtung erhalten, durch die Integration der Senkrechtparker etwas in Richtung Haus verschoben und neu geordnet. Der ebenerdige Zugang aus dem Anbau am Heimathaus erweitert die Möglichkeiten zur praktischen und pädagogischen Nutzung des Gartens - z.B. für ein gemeinsames Fest, in dem die Früchte des Gartens verarbeitet werden, ergänzende Ausstellungen

oder auch gelegentlich ein wettergeschützter Vortrag stattfinden können.



(c) Bay. Landesamt f. Umwelt

04 Parken unter Bäumen am Rathausplatz

Ein begrünter und beschatteter Ergänzungsparkplatz am Rathausplatz soll den Bereich direkt vor der Kirche entlasten und so die Aufenthaltsqualität auf dem Rathausplatz stärken. Stellplätze im Bereich der Ortsmitte sollten gestaffelt nach Zugänglichkeit jeweils mehrfach genutzt werden, um die Fläche optimal zu nutzen: Supermarktstellplätze können abends auch öffentlich genutzt werden, wer einen Termin im Rathaus hat, kann genauso sein Auto auf dem öffentlichen

Stellplatz stehen lassen und noch Besorgungen in der Ortsmitte erledigen. Um im Bereich des Rathausplatzes auch Raum für andere Funktionen schaffen zu können, sind im Umfeld ergänzende Stellplätze erforderlich, die idealerweise mit möglichst geringem Aufwand und der Perspektive einer späteren Umnutzung erstellt werden.



(c) rorschacherecho.ch

05 Markt- und Musikpavillons

Mit den Markt- und Musikpavillons am Rathausplatz soll anlassbezogen ein wettergeschützter Bereich entstehen, der sowohl für die Marktnutzung als auch für kulturelle Angebote wie Auftritte der örtlichen Musikschule oder Konzerte im öffentlichen Raum genutzt werden kann. Als gegenüber der B15 deutlich weniger verkehrsbelasteter Platz eignet sich der Rathausplatz hier auch für ruhigere Veranstaltungen wie etwa Lesungen oder Theateraufführungen. Es gilt, den Raum in

der Ortsmitte so lebendig und vielfältig wie möglich zu gestalten - Märkte, Feste und Veranstaltungen von Vereinen sorgen dafür, dass Frequenz und Leben in die Ortsmitte kommt. Denkbar ist auch der Einsatz einer Kombination aus festen und mobilen Überdachungs- und Bühnenelementen für unterschiedliche Veranstaltungen, das im abgebauten Zustand die Nutzung der Platzfläche als ebene Gesamtfläche erlaubt.



(c) Arc

06 Neugestaltung Rathausplatz

Neugestaltung des Rathausplatzes zum zentralen, multifunktionalen Aufenthaltsbereich in der Ortsmitte mit ergänzenden Grünstrukturen, Stellplätzen, barrierefreien Oberflächen und zusätzlichen Aufenthaltsangeboten. Möglich ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder eines kooperativen Verfahrens zur stärkeren Einbindung der Essenbacher Bürger bei der konkreten Ausgestaltung. Voraussetzung für den Wettbewerb oder die Be-

auftragung einer konkreten Freianlagenplanung ist die Klärung des erforderlichen Nutzungsprogrammes, insbesondere die Neuordnung der Stellplätze im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Ortsmitte (Rahmenplan Ortsmitte). Bestehende Bäume sollen möglichst erhalten bleiben. Eine multifunktionale Nutzung der gesamten Platzfläche wird angestrebt.



(c) Arc

07 Rathaus II mit Bürgerbüro

Entwicklung eines Erweiterungsstandortes für die Verwaltungsnutzungen mit Bürgerkontakt als zeitgemäße, zentrale Anlaufstelle für die Essenbacher Bürger und Bürgerinnen in unmittelbarer Nähe zum historischen Rathaus. Die Bündelung von Funktionen mit Bürgerkontakt an einer zentralen Stelle erleichtert den Nutzern den Zugang und ermöglicht die Integration zusätzlicher, auch aktivierender Informationsangebote etwa zu den Themen Mobilität, Klima-

schutz und Energiesparen. Auch die Schnittstellenfunktion zwischen Bedarf und Angebot im Bereich ehrenamtlicher Tätigkeiten profitiert von einer offenen, leicht zugänglichen Einrichtung der Marktgemeinde. Für die Standortsuche sind die räumliche Nähe zum bestehenden historischen Rathaus, Grundstücksverfügbarkeit und Erreichbarkeit für die Bürgerschaft entscheidende Faktoren.

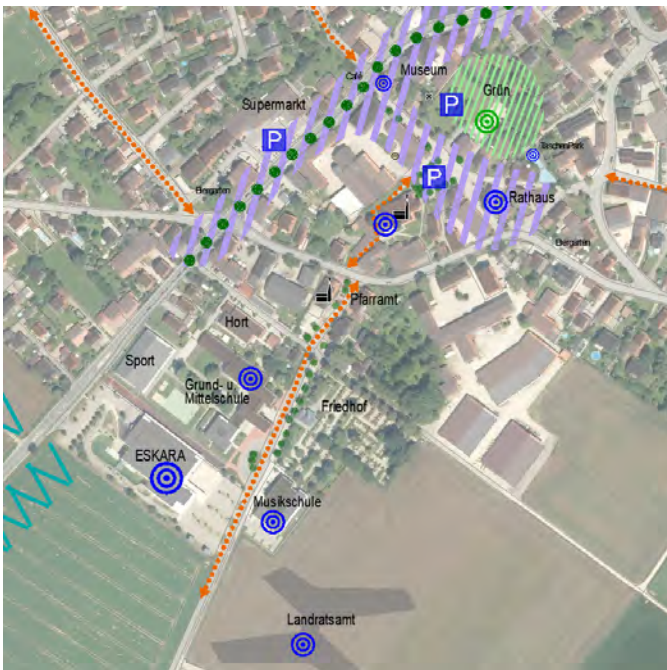


(c) px, Arc

08 Tiefgarage/Parkdeck Ortsmitte

Die Aufenthaltsqualität Nutzbarkeit der Ortsmitte hängt mit der Zahl der verfügbaren Stellplätze zusammen: während oberirdische Stellplätze schnell zugänglich sind, verbrauchen sie wertvollen Platz für Aufenthaltsnutzungen. Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem Parkdeck sind aufwendiger und weniger niedrigschwellig in der Nutzung, halten aber Platzflächen für hochwertige Nutzungen frei. Eine Kombination von Stellplätzen für längere Standzeiten in Tiefgaragen

oder Parkdecks und schnell zugänglichen, ebenerdigen Stellplätzen für kurze Besorgungen bietet sich deshalb an. Im Rahmen des ISEKs wurden verschiedene Standorte untersucht, die in der Rahmenplanung zur Ortsmitte hinsichtlich Grundstücksverfügbarkeit und erreichbarer Stellplatzzahlen vertiefend betrachtet werden. Ein begrüntes Parkdeck, das langfristig auch andere Nutzungen aufnehmen kann, ggf. mit lebendiger Nutzung im EG ist das Ziel des Projekts.



09 Wegeverbindung Ortsmitte - Kulturzentrum & Landratsamt

Mit dem Schulzentrum, der Musikschule, Bücherei und Eskara befinden sich viele frequenzbringende Nutzungen im nördlichen Bereich des Sondergebietes am Savigneux-Platz in nur 3 Minuten fußläufiger Entfernung von der Ortsmitte. Mit dem Standort des Landratsamtes entsteht gerade ein wesentlicher, zusätzlicher Arbeitsstandort in unmittelbarer Nähe.

Eine attraktive Wegeverbindung zwischen diesen Nutzungen und dem Bereich

der Ortsmitte hilft, die wahrgenommene Entfernung weiter zu verringern und so die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass Funktionen und Angebote im Bereich der Ortsmitte im Verbund genutzt werden. Mögliche Maßnahmen sind Angebote auf dem Weg oder eigene Mobilitätsbausteine, die speziell auf diese Verknüpfung abgestimmt werden.



(c) px

10 Rathauspark Mitte

Aktuell gibt es im Bereich des Essenbacher Siedlungskörpers wenig attraktive, öffentlich zugängliche Grünanlagen. Dieses Defizits nimmt sich das Projekt „Rathauspark Mitte“ an, das in direkter Anbindung an die Grünanlagen am historischen Weiher eine großzügig dimensionierte, zusammenhängende Grünanlage im Bereich der Ortsmitte vorschlägt, die mit einer Anzahl entsprechender Großbäume einen Beitrag zum Mikroklima und Artenschutz leistet

und gleichzeitig Raum für ergänzende, differenzierte Freizeitangebote für unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen (Jugendliche, Senioren, Familien etc.) bietet und Konfliktpotenziale reduziert.

Das Thema „Weiher“ kann aufgegriffen werden, schattige Sitz- und Aufenthaltsangebote bieten Rückzugsmöglichkeiten an heißen Tagen. Eine ergänzende Wegeverbindung durch den „Rathauspark“ verdichtet das Fußwegenetz in der Ortsmitte.



(c) van den berk

11 Aufwertung Landshuter Straße

Aufwertung der Fußgängerbereiche an der Landshuter Straße mit Straßenbäumen und Sitzgelegenheiten. Im Bereich der Ortsdurchfahrt der Landshuter Straße (B15) fehlen Schatten spendende und kühlende Bäume fast vollständig. Wo der erforderliche Pflanzraum aufgrund unterirdischer Sparten nicht darstellbar ist, können große Pflanzgefäße helfen, den erforderlichen Wurzelraum oberhalb des Belages herzustellen und ggf. gleich für eine sparsame Bewässerung

sorgen. Mit den Bäumen und ergänzenden Grünflächen entstehen kühlere Rückzugsräume, mit Sitzgruppen und Bänken kann der Schatten für eine kurze Pause oder ein Gespräch genutzt werden. Das erforderliche Lichtraumprofil für den Straßenraum wird dabei von Bewuchs frei gehalten.

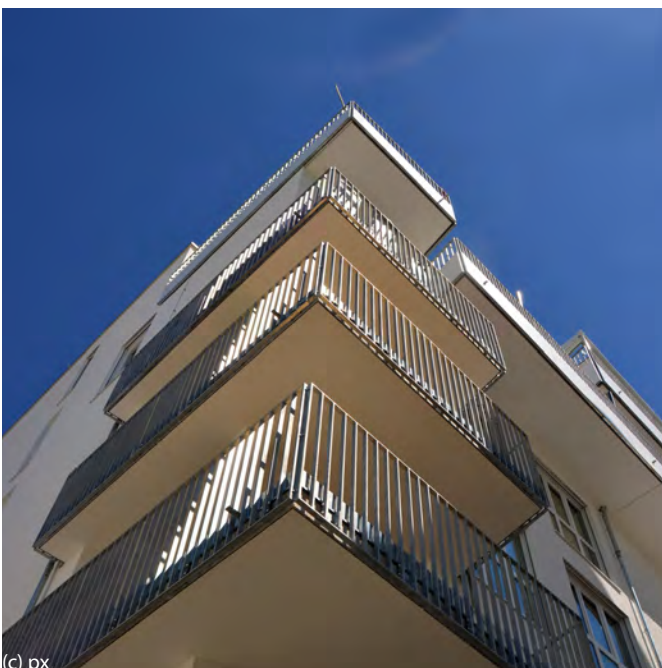


(c) px

12 Beispielbares Wasser , Trinkbrunnen

Beispielbares Wasser bietet eine verlässliche Attraktion für Familien und kann, am besten zusammen mit schattigen Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten oder einem Café im Umfeld, an heißen Tagen für Frequenz und Leben in der Ortsmitte sorgen. Die Verdunstungsleistung einer Brunnenanlage kann zudem an heißen Tagen helfen, die Aufheizung befestigter Platzflächen zu minimieren und einen kühleren Anlaufpunkt im öffentlichen Raum schaffen, die in künf-

tigen Hitzeschutzkonzepten eine wichtige Rolle spielen werden. Ausführungen mit minimierter Wassertiefe oder nur einem höhengleichen Rost und Wasserfontänen helfen Unfallgefahren zu reduzieren. Auch Trinkbrunnen im öffentlichen Raum können einen Beitrag zum Hitzeschutz und zur ausreichenden Wasserversorgung der Bevölkerung leisten.



(c) px

13 Wohnen mittendrin

Ein eigener, modellhafter, zentrumsnaher, alters- und nutzungsgerechter Wohnungsbau schafft ein attraktives neues Angebot für verschiedene Altersgruppen: Senioren, denen das Einfamilienhaus zu groß und arbeitsintensiv wird, junge Paare, die zum ersten Mal zusammenleben, Singles und Alleinerziehende, für die ein Einfamilienhaus zu groß wäre oder neue Wohnformen wie Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften. Auf einem gemeindlichen

Grundstück können exemplarisch Qualitäten im Bereich Energieeffizienz, Ressourcenschonung aber auch sozialräumliche Qualitäten in einem bezahlbaren Rahmen entwickelt werden. Die Erreichbarkeit zentraler Versorgungs- und Kulturangebote in der Ortsmitte unterstützt die Attraktivität des Wohnprojektes. Mit einer entsprechenden Dokumentation der Projektqualitäten werden private Investitionen in ähnliche Richtung gefördert.



14 Taschenparks & Generationentreffs

Funktional und thematisch unterschiedliche Aufenthaltsangebote im gesamten Ortsgebiet und im Bereich der Nutzungsschwerpunkte schaffen Treffpunkte für die verschiedenen Alters- und Nutzergruppen im Ort. Dabei können nutzungsneutrale Angebote die Begegnung zwischen unterschiedlichen Nutzern fördern, Rückzugsmöglichkeiten und die sorgfältige Standortwahl Konflikte z.B. mit Anwohnern durch Lärm bei der -auch nicht plankonformen- Nutzung reduzieren.

Für ein ausreichendes Angebot auch einer älter werdenden Bevölkerung werden verteilte Standorte in fußläufiger Entfernung von den Wohnstandorten als Grundversorgung und ergänzende Angebote in den Aktivbereichen der Ortsmitte entwickelt.



15 Beschilderungs- und Werbeanlagenkonzept

Im öffentlichen Raum finden sich in Essenbach zahlreiche Informationen, die über die Straßenbeschilderung hinaus gehen: Wegweiser, Hinweisschilder, temporäre Plakate und dauerhafte Werbeanlagen, die um die Aufmerksamkeit von Passanten und Autofahrern konkurrieren. Ein einheitliches Konzept für diese gestaltungswirksamen Elemente im öffentlichen Raum hilft zu beruhigen und sorgt dafür, dass nicht ein Wettbewerb um die größte, lauteste und schrills-

te Werbeanlage entsteht, der zu einem insgesamt chaotischen Eindruck führt. Ein von der Gemeinde entwickeltes Leitsystem kann um Hinweise für private Unternehmen ergänzt werden, für zusätzliche Werbeanlagen werden Freihaltbereiche und gemeinsame Regeln vereinbart. Wenn nötig, lässt sich am Ende das Gestaltungskonzept in eine Werbeanlagensatzung überführen und verbindlich machen.



Handlungsprogramm - Bauliche Projekte Ortsteile

Projekte mit konkreter räumlicher Verortung in einem der Ortsteile

Dieser Bereich des Handlungsprogrammes widmet sich konkreten Projektvorschlägen in einem der Ortsteile. Ausgangspunkt ist jeweils eine identifizierte Chance - z.B. ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde - und eine aus der Analyse und Beteiligung identifizierte Aufgabe, die er zu lösen gilt. Das Handlungsprogramm ist dabei nicht als

abschließend zu verstehen; während sich das ISEK hinsichtlich der Maßnahmen grundsätzlich einen Schwerpunkt im Hauptort legt, sollten die hier aufgeführten Maßnahmen als wichtige Erkenntnisse aus dem Prozess nicht verloren gehen. Sie werden deshalb in einem eigenen Abschnitt zusammengetragen.



01 Rahmenplan Starke Mitte Ahrain

Der Rahmenplan umfasst eine vertiefende städtebaulich-räumliche Ordnung der Ergänzungsfunktionen im Bereich der Ortsmitte Ahrain, idealerweise mit einer integrierten Nutzer- und Bürgerbeteiligung. Im Bereich der Ortsmitte Ahrain geht es insbesondere darum, öffentliche und private Investitionen in Richtung eines gemeinsamen Konzept zu steuern, um langfristig eine Stärkung der Ortsmitte zu erzielen. Während als Grundlage für erste Gespräche zur Grund-

stücksverfügbarkeit und Entwicklungsinteressen das städtebauliche Leitbild aus dem ISEK herangezogen werden kann, müssen in einem nächsten Schritt die konkreten Bedarfe und Zielvorstellungen in einer städtebaulichen Planung zusammengeführt werden.



02 CoWorking Space, Gründerzentrum Ahrain

Der CoWorking-Space Ahrain bietet flexibel nutzbare Arbeitsplätze außerhalb der eigenen Wohnung in anregendem Umfeld und nahe an einem möglichen Wohnstandort. Nicht für alle Berufsgruppen und Arbeitnehmer ist ein Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung die ideale Lösung. CoWorking-Spaces bieten in möglichst kurzer Entfernung eine Möglichkeit, Privatleben und Arbeitsleben stärker zu trennen und während der Arbeitszeit in einem informellen Austausch mit

anderen „CoWorkerInnen“ soziale Kontakte zu pflegen, sich Feedback zu holen oder - gerade in freien oder kreativen Berufen - Aufgaben gemeinsam anzugehen. Mit der verkehrsgünstigen Lage, die eine Busanbindung zum Bahnhof in Landshut in 15min beinhaltet, wäre Ahrain auch als Standort für junge UnternehmerInnen interessant.

(c) px



(c) px

03 Start- und Gründerwohnen Ahrain

Das Start- und Gründerwohnen in Ahrain verknüpft bezahlbaren Wohnraum in unterschiedlichen Größen und -typen mit der Möglichkeit im nahen Umfeld eine eigene Geschäftsidee auszuprobieren und dabei die Risiken überschaubar zu halten.

Als modellhaft energie- und ressourcenschonendes Wohnprojekt in der Heimatgemeinde der Bürgerenergie Niederbayern bietet sich die Vernetzung mit Projektideen aus dem Bereich der Energie- und Versorgungs-

wirtschaft an. Als Wohnprojekt mit gegenüber einem Einfamilienhausgebiet reduzierter Flächeninanspruchnahme und bei höherer Einwohnerdichte sparsamerem Fußabdruck ist es auch ein alternativer Wohnstandort für Ahrainer und Essenbacher, denen das Einfamilienhaus zu groß und arbeitsintensiv wird.



04 Platzgestaltung Starke Mitte Ahrain

In Verbindung mit den neuen baulichen Strukturen im Bereich der Starken Mitte Ahrain wird der über den Straßenraum gezogene Platzbereich als Aufenthalts- und Aktivitätsbereich neu gestaltet. Einige oberirdische Stellplätze erlauben kurze Erledigungen, ergänzende Stellplätze für die Nutzungen in den Obergeschossen finden in den Projekten zugeordneten Tiefgaragen oder Parkdecks Platz.

Straßenbegleitende Baumreihen und große Platzbäu-

me tragen im Sommer zur Verbesserung des Mikroklimas bei und bieten schattige Aufenthaltsflächen. Die Anforderungen der überregionalen Straßenverbindung sind dabei selbstverständlich zu berücksichtigen - Räume und Platzkanten können aber auch über eine Staatsstraße hinweg gedacht und spürbar gemacht werden.



(c) Bay. VVW

05 Neuordnung Kirch- & Schulplatz Ahrain

Ziel der Neuordnung des Kirch- und Schulplatzes ist die Entflechtung der von den Kindern genutzten Fußgängerwege und dem Bus- und Kfz-Verkehr. Ein mindestens während der Schulzeiten weitgehend Kfz-freier Vorplatz erweitert die Aufenthaltsmöglichkeiten zwischen Schule und Kirche. Die bestehende Unterführung kann dabei in die Neuordnung integriert und angepasst oder in der bestehenden Form erhalten werden.

Wesentliches Ziel ist die

möglichst kreuzungsfreie Organisation von fußläufigen Schulwegen und dem Kfz-Verkehr in Form von Schulbussen, Lehrern und Eltern, die Ihre Kinder zur Schule bringen.



(c) Bay. VVV

06 Neugestaltung Ortsmitte Altheim

Die Ortsmitte in Altheim ist stark vom Autoverkehr und den erforderlichen Stellplätzen geprägt. Im Bereich der Grundschule wird der Hol- und Bringverkehr zusammen mit den Schulbussen von den Nutzern als problematisch beurteilt. Ziel der Neugestaltung der Ortsmitte in Altheim ist die Entflechtung dieser Verkehrsfunktionen und die Stärkung von Aufenthaltsqualität und Grün auf dem Platz.

Denkbar ist sowohl die punktuelle Umgestaltung

mit kleinen Interventionen als auch eine „große“ Lösung mit der Neuordnung der Platzfläche z.B. über einen Planungswettbewerb.



(c) px

07 Tagesbetreuung mit Tagescafé

Mit der älter werdenden Bevölkerung spielen Tagespflegeeinrichtungen, die es erlauben die eigene Berufstätigkeit und die Pflege von Angehörigen leichter miteinander zu vereinbaren, eine zunehmend wichtige Rolle.

Eine verkehrsgünstige Lage, gute Erreichbarkeit und

ein attraktives Umfeld sind wichtige Standortfaktoren. Ein angegliedertes Tagescafé kann für zusätzliche Unterhaltung sorgen und helfen, niedrigschwellig Kontakte zwischen den Tagesgästen, Betreuungspersonal und anderen Einwohnern zu knüpfen.



(c) px

08 Kneippbecken

Mehrfach benannter Wunsch aus den Beteiligungsverfahren war die Errichtung ergänzender Kneippbecken im öffentlichen Raum in verschiedenen Ortsteilen. Hierfür geeignete Standorte zu identifizieren und ein Kneippbecken zu installieren, ist Ziel des Projektes.

Neben den gesundheitlichen Aspekten kann ein solches Kneippbecken auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima im unmittelbaren Umfeld haben und an heißen Tagen, zusammen mit einigen Schatten spendenden Bäumen, für Abkühlung sorgen.

Handlungsprogramm - Strategische Projekte

Organisatorische oder strukturschaffende Projekte

Während viele Ziele in den unterschiedlichen Handlungsfeldern mit bauliche Maßnahmen zu tun haben, gibt es viele Aufgaben im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungen, die nicht primär durch bauliche Aktivitäten zu lösen sind. Sie erfordern das

Zusammenbringen von Akteuren in der Bürgerschaft, die Herstellung ergänzender organisatorischer Strukturen oder planerischer Grundlagen. Oft wird die Wirkung baulicher Maßnahmen und Nutzungsangebote erst durch die im Hintergrund geschaffenen Strukturen

und die zugehörige Kommunikationsarbeit zu voller Wirksamkeit gebracht. Mit diesen organisatorischen und strategischen Aufgabenstellungen befassen sich die hier aufgeführten Projekte. Sie versetzen die Gemeinde in die Lage, aktiv über das Setzen von

Regeln oder die Bearbeitung von Anträgen hinaus die Zielsetzungen des ISEK vorzubringen, und die Aktivitäten von Gemeinde, Bürgern und Unternehmen langfristig aufeinander abzustimmen.



(c) px

01 Baurechtsreservendatenbank

Wie in vielen Kommunen gibt es auch in Essenbach eine Anzahl baureifer, jedoch unbebauter Grundstücke. Sie stellen eine wichtige Ressource dar, die ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand und ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand genutzt werden kann, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Eine Datenbank zur Erfassung und kontinuierlichen Verfolgung von Grundstücken mit Baurecht, jedoch ohne realisierte Bebauung in den bestehenden

Siedlungsbereichen ist eine wichtige Grundlage für die vorrangige Entwicklung im Innenbereich. Mit dem Beschluss zur Teilfortschreibung des LEP im Juni 2023 wird eine Erfassung und Bewertung der „begründet nicht zur Verfügung stehenden“ Innenentwicklungspotenziale Voraussetzung auch für Ausweisungen am Siedlungsrand, die Datenbank schafft hier einen verwaltungsinternen Überblick.



(c) px

02 Eigentümeransprache

Das aktive Zugehen auf die Eigentümer unbebauter, baureifer Grundstücke sorgt im ersten Schritt für die Klärung der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer, schafft aber auch Bewusstsein für das kommunale Interesse an einer Entwicklung dieser Flächen. In Fällen, in denen eine Entwicklungsvorstellung noch fehlt, kann die Kommune über unterstützende Beratung oder eine Rahmenplanung zur möglichen Bebauung helfen. Gerade bei den weit ver-

breiteten „Enkelgrundstücken“, bei denen für ein mögliches künftiges Bauungsinteresse aus der Familie Grundstücke langfristig gesichert, jedoch nicht bebaut wurden, kann schon die Ansprache aus der Gemeinde ein Überdenken der Zukunftsvorstellungen auslösen - wenn etwa die Enkel längst am anderen Ende des Landes leben.



03 Rahmenplan Nachverdichtung

Der Rahmenplan Nachverdichtung umfasst die Identifikation geeigneter Quartiere für eine städtebauliche Nachverdichtung bzw. Anpassung durch Umbau, Erweiterung, Teilung von bestehenden Einfamilienhausgrundstücken oder auch Einfamilienhausgebäuden.

Wesentliche Teile des Siedlungsbestandes in Essenbach sind in den 1960er und 1970er Jahren als weitgehend monostrukturierte Einfamilienhausgebiete entstanden. Bei einer reduzier-

ten Verfügbarkeit zusätzlicher Siedlungsflächen und gleichzeitig hohem Siedlungsdruck aus der nahen Bezirkshauptstadt Landshut steigt bei Eigentümern größerer Grundstücke das Interesse an der Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück darstellen zu können. Der Rahmenplan ordnet diese Wünsche quartiersbezogen und stellt nachbarschutzrechtliche Fragen sicher.



04 Klimaschutzkonzept fortschreiben

Das Klimaschutzkonzept Essenbach wird fortgeschrieben und unter Einbeziehung der Bürgerschaft auf die veränderte Versorgungssituation angepasst. Die Turbulenzen auf dem Energiemarkt im Jahr 2022 haben auch zu einer veränderten Wirtschaftlichkeitsbewertung bei regionalen und regenerativen Energiequellen geführt. Mit steigenden Energiepreisen oder sinkender Versorgungssicherheit werden auch zuvor als nicht oder kaum wirtschaftlich

eingeschätzte Maßnahmen neu bewertet und möglicherweise stärker nachgefragt - insbesondere die Geothermienutzung und Nahwärmenetze sind hier zu nennen, aber auch kleinteilige Photovoltaikanlagen und die zugehörigen Speichersysteme. Mögliche Konzentrationsflächen für Windkraftenergieanlagen werden derzeit im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erörtert.



05 Grün gegen Hitze

Die Stärkung klimawirksamer Grünstrukturen hilft die Auswirkungen von Hitzeperioden und Starkregenereignissen abzumildern. Während die Kommune im öffentlichen Raum direkt aktiv werden, Bäume pflanzen und Oberflächen entsiegeln kann, befinden sich große Teile des Gemeindegebietes in privatem Besitz. Hier kann durch Information und Aufklärung, im Fall neuer Bauleitplanung auch verpflichtende Festsetzungen der Versiegelungsgrad reduziert, Regenwasserma-

nagement gestärkt und die Pflanzung klimawirksamer Bäume gefördert werden. Ziel sind dabei nicht nur neue Bauvorhaben, sondern auch bestehende Wohn- und Siedlungsgebiete, wo gegenüber Kiesgärten und Pflasterflächen nur Aufklärung und Information als Kraut gewachsen ist.



(c) px

06 Lebensraum in der Stadt

Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen auf Gemeindegrundstücken, ergänzende Lebensräume für Kleintiere und Insekten schaffen konkrete Rückzugsräume und bieten eine Möglichkeit über den Wert solcher Flächen aufzuklären und zur Nachahmung auch im privaten Garten anzuregen. Ergänzende Informationen können online via QR-Code zugänglich gemacht oder in Beratungsangeboten vermittelt werden.



(c) px

07 Unser Platz

In Workshops mit Kindern und Schülern werden für neu anzulegende Spiel- und Freizeitangebote Themen entwickelt, die für die Gestaltung zugrundegelegt werden.

Ziel ist eine differenzierte Gestaltung abseits des Spielplatzeinerleis von Schaukel und Rutsche und eine stärkere Identifikation mit den Freizeitangeboten. Die Einbindung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen und die Schaffung eines Angebotes auch für diese Zielgruppe hilft

Konflikte aus der ungeplanten Nutzung von Bolz- und Spielplätzen zu reduzieren.



(c) px

08 Unternehmerfrühstück

Die Marktgemeinde lädt die örtlichen Unternehmer in regelmäßigen Abständen (zwei bis vier Mal jährlich) zu einem gemeinsamen Frühstück ein, um über aktuelle Herausforderungen und Themen der Unternehmen zu sprechen.

Dabei können sowohl gemeinsame Interessen der Unternehmen untereinander identifiziert als auch Anliegen an die Gemeinde herangetragen werden. Der niedrigschwellige, aber formalisierte Rahmen eines gemeinsamen Frühstücks

erfordert keinen großen Aufwand oder viel Vorbereitung, bringt aber Akteure eines Themenbereiches gezielt an den Tisch, um sich über Ihre aktuellen Anliegen zu auszutauschen und Lösungen zu entwickeln, die sich sonst nicht zusammenfinden würden.



(c) px

09 Initiative Essenbach ohne Hürden

Neue Freianlagen und Gebäudeprojekte werden selbstverständlich barrierefrei ausgeführt. Hindernisse für die Nutzung durch Personen mit Mobilitäts- oder Wahrnehmungseinschränkungen existieren jedoch auch oft in bestehenden Strukturen. Sie zu identifizieren, eine Anlaufstelle zu bilden, an die man sich wenden kann wenn es ein entsprechendes Problem gibt und solche Schwierigkeiten nach und nach abzubauen ist die Zielsetzung der Initiative „Essenbach ohne

Hürden“. Dabei geht es im ersten Schritt um einen Überblick über die akuten Aufgabenstellungen, dann aber auch um ein kontinuierliches Nachjustieren mit dem Ziel eine umfassend generationen- und nutzer-gerechte Stadt zu werden.



(c) px

10 Platz für Musik

Mit der Musikschule, der Eskara-Halle und Festivals wie der „Sinfonietta“ hat die Musik einen festen Platz im Kulturleben Essenbachs. Das Projekt „Platz für Musik“ soll sicherstellen, dass die Musik auch räumlich bei Freiraum- und Bauprojekten mitgedacht wird: die Möglichkeit, auch im öffentlichen Raum zu zeigen, was in der Musikschule gelernt wurde, motiviert Musikschüler und sorgt mit den Zuschauern aus der Familie gleichzeitig für Frequenz im Ort. Auftritte und Konzer-

te im öffentlichen Raum stärken die Wahrnehmbarkeit des Angebotes der Musikschule und machen Lust, selbst ein Instrument zu lernen.



(c) Arc

11 Kunst am Platz

Mit der Neuordnung des Rathausplatzes und der Aufwertung der Landshuter Straße sollen auch Flächen entstehen, die dauerhaft und temporär für Kunstprojekte genutzt werden können. Der Fokus liegt dabei auf Projekten, die zu Interaktion und Austausch anregen, die vielleicht sogar einen eigenständigen Besuchsanlass in der Ortsmitte schaffen. Wechselnde Projekte und Objekte, z.B. in Kooperation mit weiterführenden Schulen und Hochschulen oder auch

anderen Kommunen sorgen für immer wieder neue Besuchs- und Diskussionsanlässe. Zeitlich begrenzte und damit immer wieder neue, veränderliche Installationen im Bereich der Innenstadt machen neugierig und locken Besucher in die Stadtmitte. Die posten dann gleich ein Selfie und locken noch mehr Essenbacher an...



(c) px

12 Junge Eskara

Die Eskara-Halle ist bei den Essenbacher Erwachsenen ein fest integrierter Bestandteil des Freizeit- und Kulturlebens. Überraschenderweise ist die überregional bekannte Eskara-Halle bei den Jugendlichen im Ort kaum präsent.

Als wesentliche, identitätsstiftende Einrichtung im Ort soll die Eskara auch für die jungen Bürger und Bürgerinnen zu einem festen Bestandteil des sozialen Lebens werden.

Tanz-, Konzert- und Freizeitveranstaltungen speziell für

Jugendliche sollen dafür sorgen, dass es auch für diese Altersgruppe eine Anzahl unterschiedlicher, positiv besetzter Besuchsanlässe gibt und auch diese Generation stolz auf und froh über die besondere Einrichtung ist.



(c) px

13 Elektro-Zweiradinitiative

Viele Wege in Essenbach lassen sich aufgrund der leistbaren Entfernungen und moderaten Höhenunterschiede gut mit dem Zweirad bewältigen. eBikes helfen zusätzlich, und auch bei einem Elektroroller ist das Verhältnis von Nutzlast zu Fahrzeuggewicht und damit der Energieeinsatz wesentlich sparsamer als beim klassischen Auto. Die Elektro-Zweiradinitiative zielt darauf, die Nutzung von leichten Zweiradfahrzeugen für Fahrten im Ort zu stärken. Denkbar sind

Zuschüsse für den Umstieg auf ein Zweirad, Leihfahrzeuge für Transporte, aber auch eine gut ausgebaute Infrastruktur („freie Steckdose“) hilft den Zweirädern Marktanteile zu erobern.



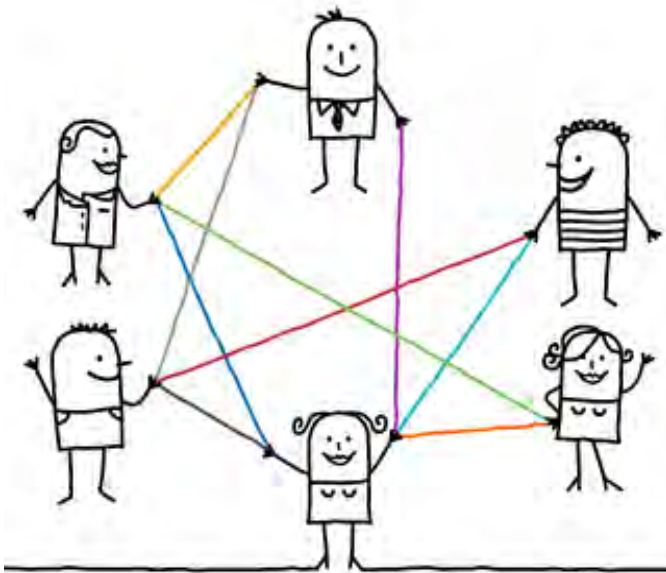
(c) voerder-seefest

14 Ortsteil- und Neubürgerfest

Die besondere Situation Essenbachs mit seinen vielfältigen und selbstbewussten Ortsteilen wird mit einem jährlichen Fest über die Ortsteile hinweg aufgegriffen. Ein Rahmenprogramm, das Wissen über die Geschichte und Identität der Ortsteile vermittelt sorgt dafür, dass diese Identität gestärkt und geteilt wird. Neu zugezogene Bürger und Bürgerinnen werden aktiv zum Fest eingeladen und begrüßt, um einen Rahmen zu schaffen, der ein Kennenlernen auch über die

Grenzen des eigenen Ortsteils hinweg erleichtert. Ideen aus der Lenkungsgruppe gab es reichlich: eine Schnitzeljagd durch die Ortsgeschichte, Quizfragen, die Möglichkeit für Vereine sich zu zeigen, ein regionaler Wandertag und vieles mehr.

Ziel ist eine offene, fröhliche Atmosphäre, die das Gemeinschaftsgefühl stärkt und hilft neues im Ort und Nachbarortsteil zu entdecken.



15 Virtuelles Netzwerk Essenbach

Weil man nur schätzen lernt, was man auch kennt, kommt er gegenseitigen Kenntnis und Information der Essenbacher Ortsteile eine besondere Bedeutung zu. Neben dem einmaligen Fest jedes Jahr sorgen virtuelle Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen, QR-Codes an öffentlichen Orten, Infoscreens und Veranstaltungshinweise dafür, dass die Gesamtgemeinde gut darüber informiert ist, was in allen Ortsteilen los ist. Kontakte entstehen gerade über Kinder und Ju-

gendliche in Schule und im virtuellen Raum, Informationen über Feste, Märkte, Freizeitangebote, Wanderwege, neue Sitz- und Aussichtspunkte, Lieblingsplätze, öffentliche Obstbäume (z.B. mundraub.org) und vieles mehr sorgen für ein dichtes Netz an gegenseitigen Angeboten. Eine Verknüpfung mit einem Format wie der „Heimat-Info“-App könnte zusätzlich für Reichweite sorgen.

Massnahmenkonzept Variante 1:

Neuordnung Ladenzone im EG ohne Eingriff in die Tragwerksstruktur. Einladende Bodentiefe Fensterelemente, die im Sommer auch geöffnet werden können, Aufhebung der Trennung in Sockelzone und Putzzone

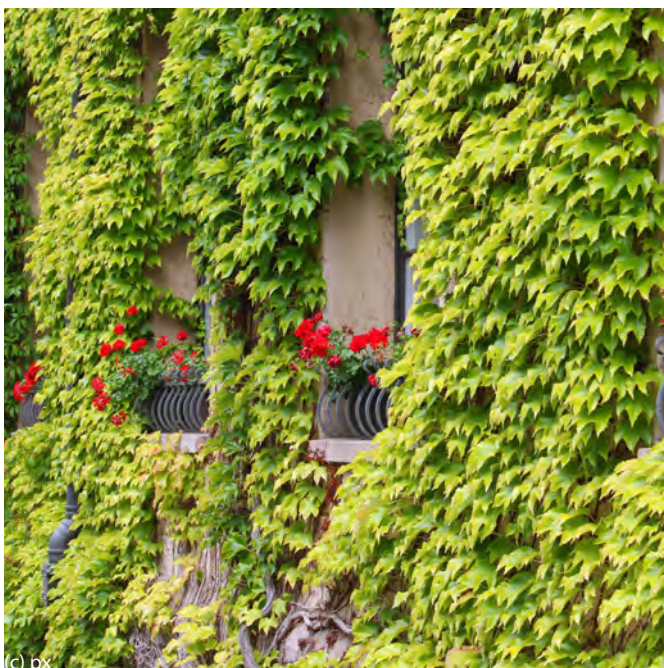
- Reparatur und Ergänzung Putzflächen
- Rückbau Natursteinbekleidung Erdgeschoss
- Rückbau Vordachkonstruktion
- Erneuerung Markise
- Erneuerung der Fenster mit zweifelligen Holzfenstern, Sonnenschutz bevorzugt innenliegend
- Verlegung Elektroinstallationen unter Putz
- Neue Werbeanlage in den Schaufensterflächen
- Integration Briefkastenanlage, Hausnummer, Beleuchtung in Schaufenster seitlich der Eingangstüre
- Neuanstrich nach Abstimmung am Muster vor Ort



16 Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm

Private Investitionen in die Ortsmitte kann ein Geschäftsflächen- und Fassadenprogramm unterstützen. Der Markt zielt mit diesem Programm darauf ab, die Attraktivität des öffentlichen Raumes bzw. des Ortsbildes zu steigern und eine Reaktivierung verfügbarer Geschäftsräume zu unterstützen. Die Funktionen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen sollen gestärkt werden. Auf der Grundlage eines abgestimmten Gestaltkonzeptes werden kleine private

Modernisierungsmaßnahmen gefördert, die der gestalterischen Verbesserung von Fassaden, Eingangsbereichen und Schaufenstern dienen, bauliche Mängel und funktionale Mängel bei Verkaufsflächen, Geschäftsräumen und sonstigen Ladenlokalen beheben. Der Markt legt hierfür im Vorfeld die Eckpunkte zum Förderprogramm durch eine Satzung fest.



17 Fassadenbegrünung

Begrünte Fassaden können sowohl einen Beitrag zum Mikroklima in der Stadt leisten und Lebensräume für Insekten bieten als auch einen Beitrag zur Reduzierung von Hitzelasten in Gebäuden während der Sommermonate leisten. Die Marktgemeinde kann Eigentümer informieren und aufklären, im Rahmen des Fassadenprogrammes an geeigneter Stelle auch finanziell unterstützen. Die Veröffentlichung umgesetzter Beispiele und die Erfahrungen von umgesetzten

Projekten helfen Vorbehalte abzubauen (Getier im Haus, Schäden an der Fassade...) und neue Interessenten zu gewinnen.

Maßnahmen- und Projektliste

Liste der baulichen und strategischen Projekte

In der Maßnahmen- und Projektübersicht sind die diskutierten und vorgeschlagenen Maßnahmen zusammenfassend aufgeführt. Die Liste ist als Portfolio in Frage kommender Maßnahmen im Sinne der Zielsetzungen des ISEK zu verstehen. Während viele städtebauliche Maßnahmen erheblichen Vorlauf erfordern, zum Teil von Grundstückverfügbar-

keiten und aufgrund ihrer Größenordnung auch von der jeweiligen Haushaltslage abhängig sind, stellen die ergänzenden Rahmenpläne wie auch die strategischen Projekte in der Regel geringere Anforderungen an das Budget. Erste, schnell umsetzbare kleinere Maßnahmen sind auch dazu gedacht, das Themenfeld Ortsentwicklung im Bewusstsein

der Öffentlichkeit zu halten, und immer wieder mit kleinen Eingriffen eine fühlbare Verbesserung der Lebensqualität und des Nutzungsangebotes zu erreichen. Die Förderfähigkeit der jeweiligen Maßnahmen muss im Einzelfall mit den Förderstellen abgestimmt werden. Dabei ist auch die Förderung von nicht baulichen Projekten, etwa im

Rahmen eines Innenstadtmanagements oder Verfügungsfonds denkbar. Die Maßnahmen- und Projektliste ist aufgrund des Betrachtungszeitraumes von 10-15 Jahren für das ISEK nicht als abschließend zu sehen, sondern als im Sinne der gesetzten Ziele aktuell sinnvolle Bausteine.

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Mögl. Förderung	Priorität			Kosten (brutto)	
				I	II	III		Eur
01	Themenwanderwege Steinzeit-Römer-Hofmark	Entwicklung, Beschilderung und Kommunikation von Wanderwegen in und zwischen den Ortsteilen unter Einbeziehung aktueller Tools	StbF			III	80.000	Eur
02	Eihundertundein Sitzplätze	Verdichtung des Angebotes an Sitz- und Rastplätzen durch Bankpatenschaften, Bankbauprojekte, Bankspenden...	StbF			III	30.000	Eur
03	Erlebnispfad Isarauen	Aufwertung der Fuß- und Wanderwege in den Isarauen mit Informations- und Aktivitätsangeboten	StbF		II		60.000	Eur
04	Grün im Ort - mehr Bäume für Essenbach	Neupflanzung klimawirksamer Bäume im Ortsgebiet auch durch Baumpatenschaften, Schulprojekte, bürgerschaftliche Initiativen	StbF			III	120.000	Eur
05	Ergänzungen Radwegsicherheit	Punktueller Eingriffe wie z.B. Ergänzung von Solarleuchten an kritischen Stellen der kommunalen Radwege	o.A.		II		30.000	Eur
06	„Mobiler Supermarkt“ / Nahversorgungsbaustein	Unterstützung der Gründung eines regional aktiven mobilen Supermarktes mit regelmäßigen Standorten in unterversorgten Ortsteilen, Kistenkrämer etc.	o.A.			III	o.A.	Eur

Nr.	Bauliche Projekte Essenbach	Erläuterung	Mögl. Förderung	Priorität			Kosten (brutto)	
				I	II	III		Eur
01	Rahmenplan Neuordnung Ortsmitte Essenbach	Rahmenplanung für die bauliche Neuordnung der Ortsmitte im Umfeld des Rathausplatzes	StbF		II		40.000	Eur
02	Sanierung Heimathaus mit Mehrzweckraum	Ertüchtigung des Heimathauses einschließlich Garten zum barrierefreien, multifunktionalen, niedrigschwelligen Ort von Geschichte und Kultur in der Ortsmitte Essenbach.	StbF	I			740.000	Eur
03	Historischer Garten am Heimathaus	Neuordnung der Freianlagen mit Integration des historischen Gartens	StbF	I			40.000	Eur
04	Parken unter Bäumen am Rathausplatz	Neuanlage von Stellplätzen mit Großbaumpflanzungen als Schattenspende und Lebensraum im Bereich des Rathausplatzes	StbF		II		150.000	Eur
05	Markt- und Musikpavillons	Markt- und Musikhalle am Rathausplatz für Wochenmarkt, Musik- und allgemeine Kulturveranstaltungen	o.A.		II		120.000	Eur
06	Neugestaltung Rathausplatz	Neugestaltung des Rathausplatzes mit Grünstrukturen, Stellplätzen, barrierefreien Oberflächen, Aufenthaltsangeboten	StbF		II		450.000	Eur
07	Rathaus II mit Bürgerbüro	Erweiterungsstandort für die kommunale Verwaltung mit einem zeitgemäßen Bürgerbüro an zentraler Stelle	o.A.		II		2.600.000	Eur
08	Tiefgarage/Parkdeck Ortsmitte	Tiefgarage / Parkdeck mit öffentlichen Stellplätzen als Ersatz beim Wegfall der temporären Stellplätze in der Ortsmitte	StbF		II		20.000-45.000 je Stpl.	Eur
09	Wegeverbindung Ortsmitte - Kulturzentrum & Landratsamt	Aufwertung der Verbindung zwischen Ortsmitte und den Bildungs- Kultur- und Verwaltungseinrichtungen im Sondergebiet	StbF			III	240.000	Eur
10	Rathauspark Mitte	Entwicklung einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Grünanlage als Aufenthalts- und Begegnungsort und zur Verbesserung von Mikroklima und Biodiversität	StbF		II		780.000	Eur
11	Aufwertung Landshuter Straße	Aufwertung der Fußgängerbereiche an der Landshuter Straße mit Straßenbäumen und Sitzgelegenheiten	StbF			III	200.000	Eur
12	Bespielbares Wasser, Trinkbrunnen	Bespielbarer Brunnen / Wasserspielfläche als Attraktionspunkt insbesondere für Familien	StbF			III	80.000	Eur
13	Wohnen Mittendrin	Zentrumsnaher, modellhafter, alters- und nutzungsgerechter Wohnungsbau, besondere Wohnformen	KfW, KommWFP, EOF			III	o.A.	Eur
14	Taschenparks und Generationentreffs	Thematisch mit den Bürgern für eine oder mehrere Alters- und Nutzergruppen abgestimmte Aktivitätsangebote im Freiraum.	StbF			III	75.000	Eur
15	Beschilderungs- und Werbeanlagenkonzept	Gestaltungs- und Größenvorgaben für Werbeanlagen im öffentlichen Raum zur Aufwertung des öffentlichen Raumes				III	20.000	Eur

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Mögl. Förderung	Priorität	Kosten (brutto)		
Nr.	Bauliche Projekte Ortsteile			I	II	III	Eur
01	Rahmenplan Starke Mitte Ahrain	städtebaulich-räumliche Ordnung der Ergänzungsfunktionen im Bereich der Ortsmitte Ahrain mit Nutzer- und Bürgerbeteiligung	StbF	I			30.000 Eur
02	CoWorking-Space, Gründerzentrum Ahrain	flexibel nutzbare Arbeitsplätze außerhalb der eigenen Wohnung in anregendem Umfeld	o.A.			III	o.A. Eur
03	Start- und Gründerwohnen Ahrain	gemischte Wohnformen und -typen im Bereich der Ortsmitte Ahrain als modellhaft energie- und ressourcenschonendes Wohnprojekt	KfW, KommWFP, EOF			III	o.A. Eur
04	Platzgestaltung Starke Mitte Ahrain	Neugestaltung eines über die Landshuter Straße entwickelten Platzraumes mit Grün, Treff- und Aufenthaltsangeboten	StbF		II		1.200.000 Eur
05	Neuordnung Kirch- & Schulplatz Ahrain	Neugestaltung des Kirch- und Schulplatzes als Fußgänger- und Aufenthaltsbereich.	StbF			III	890.000 Eur
06	Neugestaltung Ortsmitte Altheim	Aufwertung der Ortsmitte mit Neuordnung von Bushalt, Schulweg, Stellplätzen sowie Stärkung von Aufenthaltsqualität und Grün	StbF		II		o.A. Eur
07	Tagesbetreuung mit Tagescafé	Tagesbetreuungseinrichtung mit angegliedertem Tagescafé in verkehrsgünstiger Situation	PflegesonahFÖR	I			o.A. Eur
08	Kneippbecken	Errichtung eines Kneippbeckens im öffentlichen Raum	StbF		II		50.000 Eur

Nr.	Strategische Projekte			I	II	III	
01	Baurechtsreservendatenbank	Ermittlung, Erfassung und Darstellung von Baurechtsreserven und Leerständen im Gemeindegebiet	o.A. FMD			III	30.000 Eur p.a.
02	Eigentümersprache	Ansprache langjähriger Eigentümer baureifer Grundstücke mit dem Ziel, bereits erschlossene Grundstücke markverfügbar zu machen.	o.A.		II		20.000 Eur
03	Rahmenplan Nachverdichtung	Rahmenpläne zur Weiterentwicklung bestehender Einfamilienhausquartiere durch Umbau, Erweiterung, Teilung	StbF		II		20.000 Eur
04	Klimaschutzkonzept fortschreiben	Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes mit aktiver Einbindung der Bürgerschaft.	Klimaschutz Modellprojekte (ZUG)	I			o.A. Eur
05	Grün gegen Hitze	Die Stärkung klimawirksamer Grünstrukturen hilft die Auswirkungen von Hitzewellen und Starkregenereignissen abzumildern.	Klimaschutz Modellprojekte (ZUG)		II		120.000 Eur
06	Lebensraum in der Stadt	Blühwiesen mit Erklärungen und weiterführenden Informationen auf Gemeindegrundstücken, ergänzende Lebensräume für Kleintiere und Insekten. Ergänzende Information online via QR-Code.	o.A.			III	40.000 Eur
07	Unser Platz	Workshop mit Schülern/Kindern und Neugestaltung von Freianlagen und Spielplatz mit dem gemeinsam gefundenen Thema	StbF		II		20.000 Eur
08	Unternehmerfrühstück	Informelle Treffen in regelmäßigen Abständen zum Austausch über aktuelle Herausforderungen und Themen der Unternehmen in der Kommune.	o.A.			III	25.000 Eur
09	Initiative „Essenbach ohne Hürden“	Kritische Bereiche für Nutzer mit Mobilitätseinschränkungen werden identifiziert und Schritt für Schritt entschärft, öffentliche Gebäude barrierefrei umgebaut.	StbF	I			10.000 Eur p.a.
10	Platz für Musik	Orte und Gelegenheiten für Auftritte von Musikschüler und Gästen, als verteilte Veranstaltung oder Bündelung von Angeboten an einem Standort	StbF			III	50.000 Eur
11	Kunst am Platz	Dauerhafte und temporäre Kunstprojekte im öffentlichen Raum als Besuchsanlass und Gelegenheit zum Austausch	StbF			III	50.000 Eur p.a.
12	Junge Eskara	Verankerung der Eskara-Halle als identitätstiftende Einrichtung im Ort auch bei den jungen Essenbacher BürgerInnen durch spezielle Angebote für die Altersgruppe	o.A.			III	10.000 Eur p.a.
13	Elektro-Zweiradinitiative	Zuschüsse für den Umstieg auf ein E-Zweirad (z.B. bei gleichzeitiger Abmeldung eines Erst-/Zweitwagens), Ladeinfrastruktur, „freie Steckdose“...	E-Lastenrad- Richtlinie (BMWK)	I			20.000 Eur p.a.
14	Ortsteil- und Neubürgerfest	Jährliches Fest über die Ortsteile hinweg, mit einem Rahmenprogramm, das Wissen über die Geschichte Identität der Ortsteile vermittelt.	o.A.			III	100.000 Eur p.a.
15	Virtuelles Netzwerk Essenbach	Vernetzung der Essenbacher Ortsteile durch Verweise auf Angebote anderer Ortsteile, z.B. QR-Codes, Infoscreens, Veranstaltungshinweise...	o.A.			III	40.000 Eur
16	Fassaden- und Geschäftsflächenprogramm	Förderung privater Investitionen zu Sanierung von Gebäuden und Geschäftsräumen	StbF			III	60.000 Eur p.a.
17	Fassadenbegrünung	Information und Unterstützung privater Vorhaben bei der klimawirksamen Begrünung von Gebäuden	StbF			III	10.000 Eur p.a.

Sanierungsgebiet als Instrument

Beispielhafte Darstellung für ein mögliches Sanierungsgebiet



Definition eines Sanierungsgebietes

Wesentliche Ziele des ISEKs sind nur in der Kooperation der Gemeinde mit privaten Grundstückseigentümern bzw. der Grundstückseigentümer untereinander umsetzbar.

Mit der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes steht im Baugesetzbuch ein Instrumentarium zur Verfügung, das über die besondere Bedeutung des gemeindlichen Einvernehmens bei Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes oder ein gemeindliches Vorkaufsrecht die gemeinsame

Entwicklung von Quartieren über einzelne Grundstücksgrenzen hinaus erleichtert. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt - gleichzeitig drückt der Umgriff letztlich aus, in welchem Bereich des Ortes die wesentlichen Aufgaben und Potenziale zu finden sind. Hier befinden sich auch die überwiegende Mehrzahl der Projekte, für die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschüsse beantragt werden sollen.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist nicht zuletzt auch deshalb von Bedeutung, weil Maßnahmen wie ein Vorflächen- und Fassadenprogramm tatsächlich parzellenscharf in ihrem Umgriff abgegrenzt werden müssen - auch hier bietet sich der Umgriff des Sanierungsgebietes mit den dort vorgesehenen wesentlichen Entwicklungszielen als Abgrenzung an. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen den ursprünglichen Siedlungskern einschließlich Rathausplatz mit

den dort situierten öffentlichen Funktionen, die daran nördlich anschließenden Entwicklungsflächen für den angestrebten „Park Mitte“ und die im Bereich der Ortsmitte liegenden Abschnitte der B15 mit den angrenzenden Grundstücken. Ein Sanierungsgebiet wird in einem eigenständigen Vorgang mit der zugehörigen Satzung auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem ISEK als vorbereitende Untersuchung beschlossen.

Anwendung & Umsetzung

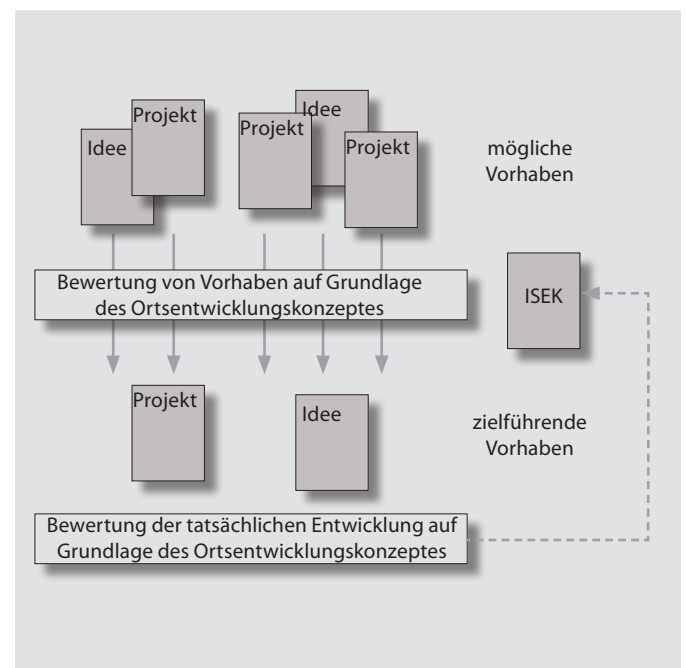
Ortsentwicklungskonzept als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage

Mit der Dokumentation und Veröffentlichung der Ziele, Maßnahmen und Projekte zur Ausrichtung der künftigen Entwicklung soll Planungssicherheit auf Seiten der öffentlichen aber auch der privaten Eigentümer und Maßnahmenträger geschaffen werden, um auch private Investoren zur Umsetzung von Projekten zu motivieren, die den Zielsetzungen der Gesamtgemeinde entsprechen. Alle Vorhaben, die das kommunale Einverständnis oder planungsrechtliche Entscheidungen der Kommune erfordern sollen vor dem Hintergrund der langfristigen Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung bewertet, und die Umsetzungsentscheidung davon abhängig gemacht werden, ob die Auswirkungen eines solchen Projektes den Zielsetzungen dienlich,

auswirkungsneutral oder möglicherweise schädlich sein würden. Um dies zu erreichen, müssen die Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes dokumentiert und präsent gehalten werden. Während der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes dient eine Lenkungsgruppe aus kommunalen Akteuren als Korrektiv für die Erarbeitung des Konzeptes, deren Fortbestand über den Erstellungszeitraum hinaus das Monitoring und die Evaluation der Umsetzung der Ziele aus dem Entwurf erlaubt. Sinnvollerweise erfolgt also künftig bei allen Entscheidungen des Gemeinderates eine vorhergehende Einordnung und Bewertung hinsichtlich der Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes. Auf diese Weise bleibt das

Konzept im Bewusstsein der Entscheidungsträger, und erforderliche Richtungskorrekturen oder Ergänzungen, die sich aus veränderten Rahmenbedingungen ergeben können, werden rechtzeitig erkannt und in das

Gesamtkonzept integriert. Idealerweise erfolgt diese Evaluation jährlich vor der Mittelanmeldung für Förderprogramme des darauffolgenden Jahres.



Umsetzung baulicher Maßnahmen

Einmal jährlich berät der Gemeinderat über die im nächsten und den drei darauf folgenden Jahren durchzuführenden und gegebenenfalls im Rahmen der Städtebauförderung zu beantragenden Projekte. Für diese Projekte werden bei der Regierung von Niederbayern Mittel beantragt und Eigenmittelanteile im Haushalt bereitgestellt. Mit diesem Schritt werden die in der Maßnahmen- und Projektliste konkret zur Umsetzung beschlossen. Dabei sind nicht nur konkrete bauliche Maßnah-

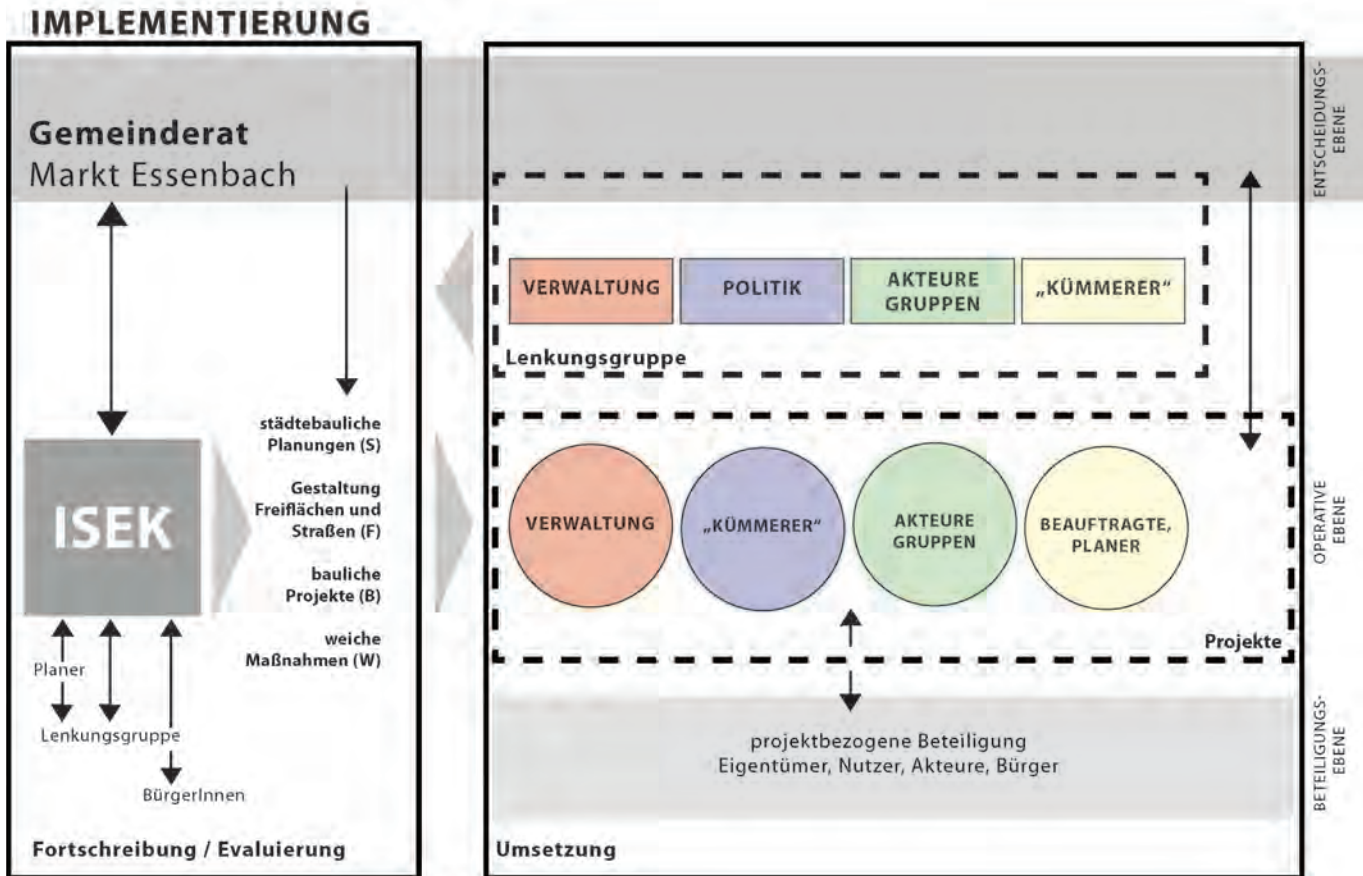
men förderfähig, sondern -in Abstimmung mit der Förderstelle - auch vorbereitende Planungen, die die Gemeinde betreibt, um den Stab dann an einen privaten Investor weiterzugeben oder die Bebaubarkeit eines Grundstückes zu klären. Die organisatorischen Strukturen für die Umsetzung baulicher Maßnahmen sind in der Gemeinde bereits vorhanden - zusätzlich werden Planungsaufträge extern vergeben.

Umsetzung strategischer Maßnahmen

Viele strategische Maßnahmen sind, einmal etabliert, nur mit geringem Aufwand verbunden - wie etwa das Unternehmerfrühstück. Andere erfordern eine kontinuierliche Aufmerksamkeit, Zeit und Ressourcen. Das Management eines Veranstaltungsraumes oder die Aktivierung ehrenamtlicher Unterstützer der Bürgerwerkstatt sind meist aus den personellen Strukturen der Gemeinde nicht darzustellen. Über die Einbindung ehrenamtlicher Helfer hinaus kann deshalb die Beauftragung eines externen Sa-

nierungsbeauftragten oder Quartiersmanagements sinnvoll sein, wenn nicht in der Gemeinde zusätzliche personelle Ressourcen geschaffen werden sollen oder können. Viele der baulichen Maßnahmen können ihr volles Potenzial für das Leben im Ort aber erst entfalten, wenn auch ein „Kümmerer“ definiert ist, der soziale und organisatorische Aufgaben im Zusammenhang mit den neu geschaffenen Räumen übernehmen kann.

Implementierung & Monitoring



Implementierung & Monitoring

Während das demokratisch gewählte Gremium des Gemeinderates als Entscheidungsebene stets gefordert ist, wenn es darum geht, mit konkreten Beschlüssen Projekte auf den Weg zu bringen und die Entwicklungsrichtung zu definieren, sind für die Implementierung des ISEK zahlreiche zusätzliche Akteure erforderlich. Auf der operativen Ebene werden die beschlossenen Projekte und Maßnahmen durchgesetzt: Verwaltung, bestellte Kümmerer, örtliche Akteure z.B. in Unternehmen oder Vereinen

und bestellte Beauftragter nehmen die Beschlüsse auf und setzen sie in konkrete Projekte um. Auf der Ebene der Beteiligung werden projektbezogen in unterschiedlicher Weise Grundstückseigentümer, Nutzer, weitere örtliche Akteure oder ganz allgemein die Bürgerschaft informiert, beteiligt oder eingebunden. Je mehr ein Projekt die konkrete Lebenswirklichkeit einer Personengruppe verändert, desto wichtiger ist eine zielgerichtete Beteiligung für den Erfolg des

Projektes: soll beispielsweise ein Jugendtreff entwickelt werden, kann das nur zusammen mit Vertretern dieser Interessengruppe so passieren, dass die Akzeptanz des Projektes sichergestellt ist.

Beteiligung & Danksagung



(c) Arc



(c) Arc



(c) Arc

Mitwirkende & Danksagung

Ein ISEK kann nur dann zur langfristigen Handlungsgrundlage für die künftige Gemeindeentwicklung werden, wenn es breite Zustimmung bei Bürgerschaft und Politik findet. Viele Dinge lassen sich aus Dokumenten und Statistiken ableiten oder vor Ort erfassen und kartieren. Wesentliche andere Dinge aber können nur von den Bürgern und den örtlichen Akteuren in den Prozess kommen: die eigene Bewertung der erfassten Tatsachen und Zahlen, Aussagen zur Wahrnehmung der Gemeinde von innen und zu wahrgenommenen Qualitäten und Defiziten,

aber auch Zielen und Entwicklungsvorstellungen: Was passt zu uns? Wo wollen wir hin? Was können wir uns vorstellen und wo sind unsere individuellen Grenzen? Für ein erfolgreiches ISEK müssen diese Aussagen intensiv mit der Bürgerschaft abgestimmt und geprüft werden. Aus diesem Grund ist die Beteiligung der Bürgerschaft und der örtlichen Akteure auf unterschiedlichen Ebenen während des gesamten ISEK-Prozesses von entscheidender Bedeutung. Besonderer Dank für die Mitarbeit am ISEK Essenbach gilt deshalb den Beteiligten

der Lenkungsgruppe, den Mitgliedern des Gemeinderates, den Essenbacher Experten, die uns in Gruppen- und Einzelterminen Rede und Antwort gestanden haben, den Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung und allen Essenbacher Bürgern, die uns in Gesprächen vor Ort und im Rahmen der Bürgerversammlung Ihre Position erläutert und mit uns diskutiert oder Feedback hinterlassen haben. Wir hoffen, das ISEK Essenbach findet schrittweise einen Weg in die Umsetzung, und die beteiligten Akteure erfreuen sich daran!



(c) Arc

ISEK Essenbach

Arc Architekten Partnerschaft mbB
Brennecke-Kohlmeier- Kilian-Leidl- Riesinger
84364 Bad Birnbach
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

Copyright (C):
Arc Architekten Partnerschaft - Oktober 2023