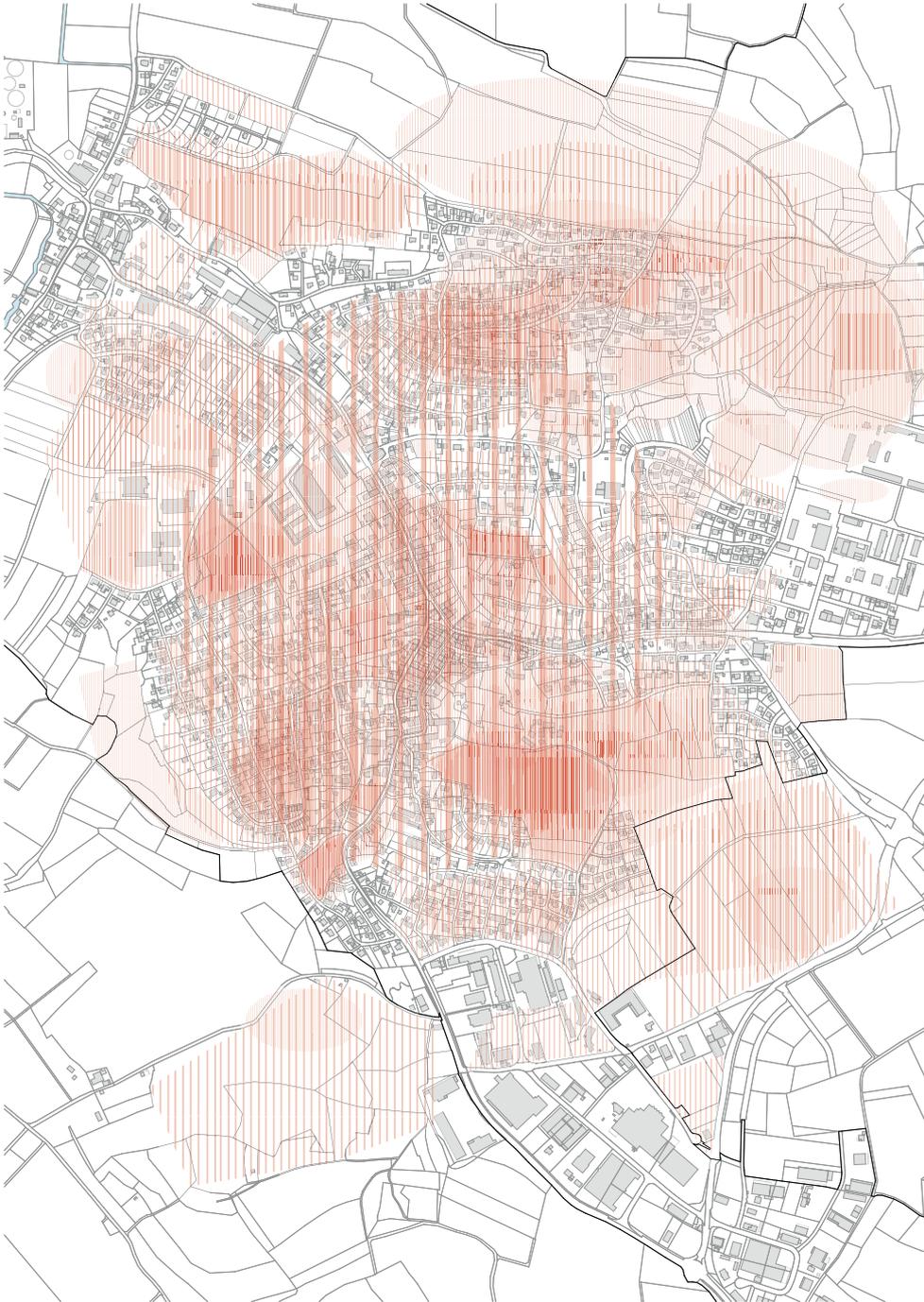
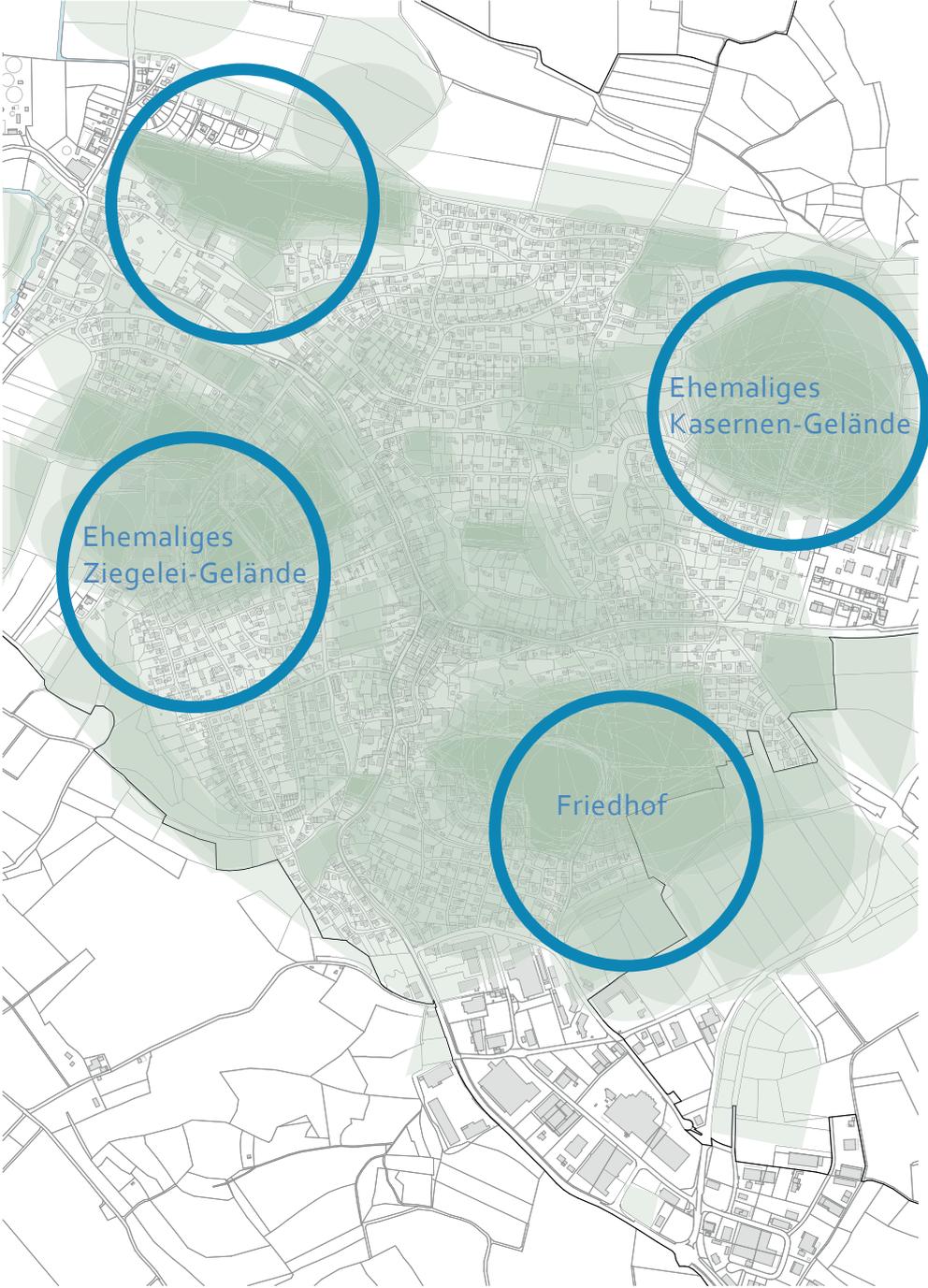


Welche Gebiete eignen sich Ihrer Meinung nach nicht für eine Nachverdichtung?



Welche Gebiete eignen sich Ihrer Meinung nach  
für neue Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen?



## Ortsspaziergang in Rottenburg a.d. Laaber am 13.05.2022

Am Freitag, den 13.05.2022 fand in Rottenburg a. d. Laaber ein Ortsspaziergang statt. Ziel war es vor Ort die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger an das ISEK zu klären und erste konkrete Maßnahmen zu diskutieren. Zu den rund 40 Anwesenden zählten neben zahlreich erschienenen Bürger:innen, einige Stadträte, sowie der Verwaltungsrat Herr Fuchs und der Bürgermeister Herr Holzner.

Nach einer kurzen Begrüßung am Rathaus durch Herrn Holzner und Frau Michler von den STADTENTWICKLERN, begab sich die Gruppe über die Max-von-Müller-Straße zur ersten Station des Spaziergangs, auf den Parkplatz vor der Schule. Hier wurde das Thema Mobilität besprochen.



Start des Spaziergangs am Rathaus



## STATION 1 - MOBILITÄT

Hierbei wurde zunächst die Ampelschaltung der Bedarfsampel diskutiert, welche der Querung der Fußgänger:innen über die Max-von-Müller-Straße dient. Die Bürger:innen waren sich einig, dass die Ampel relativ schnell umschaltet, sobald man per Knopfdruck signalisiert, dass man die Straßenseite wechseln möchte. Die Wartezeit an der Ampel beträgt dann in etwa 30 bis 40 Sekunden. Es kann festgehalten werden, dass keine Verbesserung der Querung benötigt wird.

Außerdem wurde klargestellt, dass eine Veränderung des Tempolimits von 50 km/h aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht möglich ist. Alternativen zur Verkehrsberuhigung sollten jedoch diskutiert und ggf. geprüft werden.

Beim zweiten Punkt unter dem Thema Mobilität ging es um den Ausbau des Radverkehrs. Zur Diskussion stand die Frage, ob und inwiefern eine Sekundärlösung den Radverkehr aufwerten könnte. Hierbei handelt es sich um eine alternative Routenführung zu den Hauptverkehrswegen, welche praktikabel und angenehmer, da verkehrsberuhigter zu befahren ist. Im Rahmen dieser Debatte einigten sich die Teilnehmer:innen darauf, dass zunächst eine Datenerhebung der Fahrradfahrer:innen in Rottenburg stattfinden muss, um diese Frage zu beantworten. Berücksichtigt werden müsste dabei nicht nur die Anzahl der Radfahrer:innen sondern auch der Zweck ihrer Fahrt (Einkauf, Ausflug, o. ä.). Ebenso sollten in einem weiteren Schritt die vorhandenen Radwege und häufig genutzten Routen in einer Karte festgehalten



Bedarfsampel zur Querung der Max-von-Müller-Straße und Blick in die Schulstraße

und um die häufigsten Querungsstelle des Radverkehrs ergänzt werden. Nach der Erhebung dieser Daten können Szenarien über die zukünftigen Radwege gebildet und diskutiert werden.



Diskussion über ein sekundäres Radwegenetz

Angemerkt wurde in diesem Kontext außerdem, dass manche Bürger:innen gerne mehr Radfahren würden, der Weg über die Hauptstraße jedoch aufgrund der hohen Frequentierung des motorisierten Verkehrs eine zu gefährliche Strecke darstellt. Gleichzeitig gestaltet sich der Weg entlang der Hauptstraße aufgrund seiner geringen Steigung als der angenehmste. Priorität sollte beim Thema Mobilität den Teilnehmer:innen zufolge zunächst die Bewältigung der Herausforderungen sein, welche mit dem Auto- und Schwerlastverkehr einhergehen. Möglicherweise würde die Verkehrslast bereits dadurch so minimiert werden, dass sich der Radverkehr automatisch ausweiten würde und die Diskussion über den Radverkehr damit zum aktuellen Zeitpunkt hinfällig ist. Das dritte Thema zum Überpunkt Mobilität beschäftigte sich mit dem Mobilitätsmanagement. Angesprochen wurden diesbezüglich das Thema Parken und wie man es besser organisieren kann (Parkraummanagement), sowie das Thema der „Elternbringdienste“. Ersteres wurde im Laufe des Spaziergangs mehrmals besprochen. Festgehalten wurde, dass bereits viele Parkplätze - auch im Ortszentrum - vorhanden sind. Zu Stoßzeiten reicht dieses Angebot jedoch nicht aus. Zudem werden die Stellplätze häufig von Anliegern (Wohnen und Gewerbe) dauerhaft benutzt.



Eine Möglichkeit hierfür wäre eine zeitlich beschränkte Nutzung der Parkplätze und dementsprechende Kontrollen. Des Weiteren müssten die Parkmöglichkeiten zunächst erfasst werden um weitere Szenarien zu diskutieren. Zuletzt kam die Gruppe zu dem Ergebnis, dass viele Strecken in Rottenburg mit dem Auto zurückgelegt werden, obwohl diese Wege auch alternativ bewältigt werden könnten. Einen klaren Zukunftstrend gab es allerdings im Rahmen des Spaziergangs zum Thema Mobilität nicht.

## STATION 2 - STADTPARK

Über einen Rad- und Fußweg ging der Spaziergang weiter zum Stadtpark, welcher sich unterhalb der Stapferstraße und hinter den neuen Gebäudekomplexen auf dem alten Ziegelei-Gelände befindet. Die Diskussion wurde mit folgender Fragestellung eröffnet: Braucht Rottenburg in der Stadtmitte so große Grünflächen oder reicht die Natur um die Stadt herum als Naherholungsgebiet? Viele der Beteiligten erklärten, dass sie nicht wussten, dass es in Rottenburg a. d. Laaber einen Stadtpark gibt oder dass sie die als Stadtpark definierte Fläche nicht als solche erkannt haben. Daraus leitet sich ab, dass der Stadtpark besser beschildert und ausgewiesen, sowie aufgewertet werden muss. In diesem Zuge würde es sich anbieten, das Thema des Artenschutzes sowie die Aufklärung über die hier lebenden Tiere aufzugreifen. Insbesondere Eidechsen welche zuvor auf dem früheren Ziegelei-Gelände beheimatet waren, nutzen den Stadtpark als ihren Lebensraum. Ein Lehrpfad zu diesem Thema wäre denkbar. Ebenso wurde von den Teilnehmer:innen eine bessere Aufklärung über die Wichtigkeit der verschiedenen Pflanzen zum Erhalt der Insekten und vor allem der Bienen gewünscht. Hierfür sei auch die richtige Pflege des Parkes von hoher Bedeutung. Als Positivbeispiel wurde von der Bevölkerung mehrfach das Erfahrungsfeld der Sinne in Nürnberg und ein essbarer Wildpflanzenpark genannt. Angemerkt wurde gleichzeitig, dass es bereits in vier Kilometern Entfernung einen Sinnesgarten gibt. Ebenfalls wurde eingebracht, dass es im Ortszentrum kaum einen Spielplatz gibt und der Stadtpark nicht dazu einlädt eine längere Zeit dort als Erwachsener zu verweilen oder Zeit mit Kindern zu verbringen. Eine



Stadtpark: Diskussion um dessen zukünftige Gestaltung und Aufgabe



Spaziergang durch den Stadtpark: Wie kann er öffentlich präsenter wirken?



Nahe des Stadtparks: Seniorengerechtes Wohnen

Lösung hierfür wird begrüßt. Möglichkeiten könnten ein naturverbundener Spielplatz oder ein Bewegungsparcour sein. Das Konfliktpotenzial zwischen dem Spielplatz und dem benachbarten seniorengerechten Wohnen müsste im weiteren Verlauf eruiert werden. Zur eingangs gestellten Frage ließ sich am Ende der Diskussion festhalten, dass zwar aktuell jeder noch seinen eigenen Garten zur Erholung hat, jedoch in der Zukunft öffentliche Grünflächen auch in Rottenburg a.d. Laaber eine immer wichtigere Rolle spielen werden - gerade im Hinblick auf das Thema der Nachverdichtung.

### STATION 3 - STADTPLATZ UND NACHVERDICHTUNG

Die dritte Station ergab sich kurz nach dem V-Markt zwischen den zwei brach gelegenen Flächen entlang der Straße der Alten Ziegelei. Der Bürgermeister gab hierzu eine kurze Stellungnahme ab, was in Zukunft für diese Flächen vorgesehen ist. Der Platz auf Seiten des V-Markts wird aktuell als Parkplatz genutzt, öfters auch von der Hebammen-Praxis, wenn dort Kurse stattfinden. Diesem Ort soll in Zukunft eine multifunktionale Nutzung zuteil werden. Er soll zum einen weiterhin als Parkmöglichkeit dienen, aber auch als ergänzende Fläche zum Kapellenplatz genutzt werden. Das bedeutet u. a., dass er als Ort für den Weihnachtsmarkt genutzt werden könnte, sodass dieser praktikabler ohne die aktuell notwendige Straßensperrung und somit möglicherweise länger als bisher stattfinden kann. Eine weitere Möglichkeit, auch zur Attraktivitätssteigerung in den Wintermonaten, wäre die Errichtung einer Eislauffläche. Daneben soll der Platz über das Jahr hinweg als einladender Platz mit Flair zum Verweilen dienen.

Dafür werden Sitzmöglichkeiten sowie Bäume und Pflanzen benötigt, welche jedoch flexibel an das Konzept der möglichen Großveranstaltungsfläche anzupassen ist. Ein weiteres Gestaltungselement, welches für den Platz diskutiert werden soll ist eine Wasserfläche. Ebenso müsste die Planung die umliegenden Gebäude und Flächen miteinbeziehen, da diese kaum ein stimmungsvolles Bild erzeugen. Der im Gespräch verwendete Name: „Stadtplatz“ stößt

in der Bevölkerung auf Ablehnung. Dem Vorschlag diesen Platz nicht als Stadtplatz zu titulieren, sondern ihm einen anderen Namen zu geben, stimmten die Bürger:innen zu. Aufgrund seines historischen Ursprungs soll der Kapellenplatz im Ortskern als Stadtplatz im eigentlichen Sinne weiterhin fungieren. Im Bezug auf die Nutzung als Parkfläche wurde der nahegelegene Busbahnhof angesprochen, weshalb das Parkangebot auch als Park & Ride Fläche erhalten werden soll. Eine Kompromisslösung soll zu gegebener Zeit erarbeitet werden. Ebenso wurde der Wunsch nach einer Unterstellmöglichkeit für schlechtes Wetter zum Warten am Bahnhof geäußert. Außerdem soll in Zukunft eine sichere und möglicherweise wettergeschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder gewährleistet werden. Die Brachfläche gegenüber könnte in Zukunft als mögliches Bauland für zentrumsnahes Wohnen dienen.

Da die dritte Station in der Nähe des neuen V-Marktes war wurde außerdem die Auto-orientierte Planung des Gebäudes thematisiert. Der kürzeste Weg ist dabei nur für Autos gestaltet und Fußgänger:innen müssen oftmals einen längeren Weg zurücklegen, um die für sie gedachten Wege zu nutzen. Um eine sichere und kürzere Alternative zu schaffen, könnte an den Seiten der Autorampen ein Fußgängerweg angelegt werden. Außerdem sollte über eine Querungshilfe am V-Markt diskutiert werden.



Straße zum V-Markt: Entsteht hier ein neuer Platz der Gesellschaft?



## STATION 4 - KAPELLENPLATZ

Am Kapellenplatz informierte der 1. Bgm. Herr Holzner zunächst über die neuen Pächter für das am Platz ansässige Restaurant „Stadt Bühne“, welche zum 01.07. die Gastronomie wieder eröffnen wollen. In diesem Kontext machte er auf die Eigentumsverhältnisse am Kapellenplatz aufmerksam: Viele Leerstände befinden sich in privater Hand, sodass die Suche nach neuen Pächter:innen und Gewerbetreibende nicht in der Handlungs- und Entscheidungsgewalt der Gemeinde liegt. Das an den öffentlichen Platz direkt angrenzende Gebäude neben der Kriegergedächtniskapelle befindet sich ebenfalls in privater Hand. Mit Bebauungsplänen, Sanierungsgebietsausweisungen und Rahmenplanungen wurden bereits Anreize geschaffen, das Gebäude dem Platz optisch anzunähern.

Da das Haus auf der Fläche des ehemaligen Löschweihers steht wurde auch die Möglichkeit besprochen, der Fläche ihrem ursprünglichen Charakter zurückzuführen und so eine Attraktion in der Ortsmitte zu schaffen.

Über die weitere Gestaltung des Kapellenplatzes wurde ebenfalls diskutiert. Für die Beteiligten macht ein Zentrum vor allem folgende drei Dinge aus: Sitzmöglichkeiten (Bank), ein Café sowie ein Wirtshaus. Die Bürger:innen wünschen sich daher konsumfreie Sitzmöglichkeiten sowie generell eine neue Stadtmöblierung inkl. Bepflanzung, welche eine flexible Gestaltung des Platzes erlaubt und andererseits zu einer höheren Aufenthaltsqualität führt. Der neue Kapellenplatz bzw. Stadtplatz soll einen Wiedererkennungswert haben, welcher die historische Verwurzelung zeigt und gleichzeitig modern ist. Insbesondere die Kleinstruktur der Häuser mit den Dachgiebeln soll die Optik der Vorderfront weiterhin definieren. Die dahinter liegenden Flächen könnten mit dem Bau multifunktionaler Gebäudekomplexe ausgestaltet werden. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen wären hier das angestrebte Modell.



Diskussion am Kapellenplatz



Blickbeziehung zur Kirche; rechts: typische Architektur in Rottenburg (sanierungsbedürftig)

Für einen Stadtplatz von hoher Aufenthaltsqualität muss zudem eine Lösung für die Verkehrssituation an der angrenzenden Hauptstraße gefunden werden, welche eine hohe Lärmbelastung und Sicherheitsrisiko darstellt.

#### STATION 5 - LEBENSMITTELPUNKT

Die letzte Station wurde außerhalb des offiziellen Spaziergangs besucht, jedoch waren noch einige Beteiligte mit dabei. Der Lebensmittelpunkt ist ein Unverpackt-Laden, welcher von den Rottenburgern gut angenommen wurde. Aus familiären Gründen muss die Besitzerin den Laden leider aufgeben und sucht deshalb nach einem Nachfolger. Sie ist jedoch optimistisch, jemanden passendes für die Nachfolge zu finden.



## Fachspaziergang in Rottenburg a.d. Laaber am 07.06.2022

---

Am Dienstag, den 07.06.2022 trafen sich der Bürgermeister Herr Holzner, der Verwaltungsrat Herr Fuchs, Frau Michler und Frau Knogl von den STADTENTWICKLERN zusammen mit Herrn Bierlein vom staatlichen Bauamt. Anliegen des Rundgangs war eine fachliche Abklärung der baulichen und vor allem verkehrlichen Themen der Stadt Rottenburg.

Erste Thematik war die Kurve vom Rathaus kommend in Richtung Kapellenplatz. Hier fahren meist LKWs nicht der Topographie und Straßenstruktur entsprechend angepasst und benötigen dann aufgrund der verhältnismäßigen hohen Geschwindigkeit eine geänderte Schleppkurve. Dies stellt jedoch für den entgegenkommenden Verkehr eine Gefahrensituation dar. Außerdem wird das Gefühl erzeugt, dass der den Berg hinab fahrende Schwerlastverkehr auf den Kapellenplatz hinunter rast und so das Sicherheitsgefühl und Aufenthaltsqualität des Platzes mindert. Ein weiterer Mangel der Kurve ist, dass aufgrund der Frequenzierung und Geschwindigkeit der Fahrzeuge ein sicheres Queren der Straße kaum möglich ist. Außerdem stellt der erste Parkplatz auf der rechten Seite der Straße keine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge aufgrund der oben genannten Problematik dar. Auch das Wiedereingliedern in den fließenden Verkehr stellt eine Herausforderung dar.

Mögliche Vorschläge der genannten Probleme wurden diskutiert:

- Abbau des Parkplatzes, um die Unfallgefahr für parkende und wieder eingliedernde Autos zu mindern
- Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 50 stärker kontrollieren
- Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung 30km/h im Kurvenbereich (Referenzbeispiel Füssen)
- Errichtung eines Fußgängerüberwegs



Gefährliche Kurve am Kapellenplatz



Parkplatz in Kurve

Des Weiteren wurde an dieser Stelle auch die Verkehrssituation der Marktstraße angesprochen. Da es sich hierbei um eine Einbahnstraße handelt können die Autos sich eigentlich zum Links- und Rechtsabbiegen über die gesamte Straßenbreite eingliedern. Eine mögliche Verbesserung der Situation könnten auf dem Straßenbelag aufgemalte Pfeile bringen, welche zum Einordnen auffordern. Diese Maßnahme wird von allen Beteiligten des Spaziergangs begrüßt. Stadtplanerin Michler würde eine Aufweitung des Bereichs für Fußgänger um die Eisdielen präferieren.

## 2. Kreuzung Landshuter Straße in Max-von-Müller-Straße

Die Einmündung der Landshuter Straße in die Max-von-Müller-Straße weist ebenfalls ein Defizit auf. Die vom Hauptverkehrsweg einfahrenden Autos weisen eine relativ hohe Geschwindigkeit auf, was wiederum zu einem größeren Kurvenradius führt und so den entgegenkommenden Verkehr gefährdet. Der Einschätzung der Verwaltungsmitglieder nach meinen viele Fahrzeugführer, dass es sich hierbei – wie bei der Marktstraße – um eine Einbahnstraße handelt, da nur selten ein Fahrzeug in die andere Richtung fährt. Eine mögliche Behebung der Problematik wäre die Landshuter Straße tatsächlich als Einbahnstraße zu deklarieren um so das potenzielle Unfallrisiko zu minimieren. Oder die Situation mittels „Vorrang Gegenverkehr“ VZ 208/308 zu regeln. Alternativ könnte durch Abbruch – des sich aktuell im Privatbesitz befindlichen Gebäudes – der Kurvenbereich entschärft werden. Historisch ist dieses Gebäude nicht im Urkataster enthalten.

## 3. Fußgängersicherheit entlang der Max-von-Müller-Straße

Als eine Möglichkeit zur Steigerung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Max-von-Müller-Straße wird vorgeschlagen die Bischof-Kettler-Straße und die Schulstraße auf Höhe des Bürgersteigs anzuheben sowie farblich abzusetzen. Dies hätte zur Folge, dass Autos beim Einbiegen in die oben genannten Straßen langsamer und aufmerksamer fahren müssten und so die schwächeren



Einmündung Marktstraße in Max-von-Müller-Straße



Einmündung Landshuter-Straße in Max-von-Müller-Straße – Möglichkeit einer Einbahnstraße



Verkehrsteilnehmer gestärkt werden. Die farbliche Absetzung könnte mit roten Ziegeln umgesetzt werden, welche in den Fußwegen Rottenburgs bereits verbaut sind. Vom staatlichen Bauamt wird der Vorschlag zur Prüfung aufgenommen. Bürgermeister Holzner gibt zu bedenken das der Ziegel bei Nässe sehr rutschig sein kann. Ein Material zur sicheren Nutzung der baulichen Anlage wird ebenfalls geprüft.

#### 4. Einmündung Schulstraße in Max-von-Müller-Straße

Die nächste Thematik welche von den Beteiligten besprochen worden ist, war die Einmündung Schulstraße auf die Max-von-Müller-Straße. Da man hier häufiger länger steht um auf den Hauptverkehrsweg abzubiegen ist man teilweise darauf angewiesen, dass Fußgänger die Bedarfsampel betätigen, sodass der dichte Verkehrsstrom zum erliegen kommt. Um diese Problematik ggf. zu lösen, soll geprüft werden ob es möglich ist eine Induktionsschleife am Ende der Schulstraße einzubauen, welche die Ampel in der Max-von-Müller-Straße zum Umschalten bringt, wenn länger gewartet werden muss. Da das Warten jedoch von vielen Autofahrern unterschiedlich subjektiv wahrgenommen wird, muss zunächst ein Leistungsnachweis der Einmündung erstellt werden.

#### 5. V-Markt

Die Ein- und Ausfahrt des neuen V-Markt wurde während dem Fachspaziergang ebenfalls thematisiert. Aufgefallen ist, dass, obwohl es zwei Zu- und Ausfahrtsstraßen gibt, primär nur eine Zufahrtsstraße zum V-Markt genutzt wird. Grund hierfür scheint eine mangelnde Sichtbarkeit der Zufahrts- und Ausfahrtsstraßen zu sein. Eine Beschilderung des Weges wird mit den Besitzern des Supermarktes abgestimmt.

Um auch im Bereich des V-Marktes eine Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger zu gewährleisten wird eine farbliche Abhebung der Wege in rot begrüßt.

#### 6. Straßenraum-Verteilung

Im Laufe des Spaziergangs war auch immer wieder die Verteilung des Straßenraums auf Fußgänger,



Ausfahrt V-Martk: Wird dennoch häufig als Einfahrt genutzt



Eiscafe Rosso – eingeschränkte Nutzung des Gehwegs



Barrieren beim Überqueren der Straßen

Radfahrer, ruhenden und motorisierten Verkehr ein Thema. Eine Umverteilung wird von Stadtplanerin Frau Michler als sinnvoll erachtet. Hierbei würden – auf der linken Straßenseite in Richtung Busbahnhof schauend – die schrägen Parkplätze in parallel zur Straße verlaufende umgewandelt werden um so erstens mehr Platz für Fuß- und Radweg zu haben und zweitens würde das Eingliedern der Autos in den fahrenden Verkehr erleichtert werden. Die den Straßenraum säumenden Bäume würden ebenfalls in die Parkebene verschoben werden, sodass später ein durchgehender Radweg ohne Hindernisse entstehen kann. Der neu gewonnene Platz kann dann unter Fußgänger und Radfahrer gerechterweise aufgeteilt werden.

Ebenfalls sinnvoll wären öffentliche Fahrradständer zum sicheren und ordentlichen Parken der Räder, welche jedoch keinen der Verkehrsteilnehmer behindern. Sollte im Rahmen einer Straßensanierung mittel- bzw. langfristig überdacht werden.

Ebenfalls wäre eine neue Gliederung auf der rechten Straßenseite u.a. auf Höhe des Eiscafe Rossi notwendig. Beispielhaft musste zum Zeitpunkt des Rundgangs eine Mutter mit Fahrrad und Kinder-Fahrradanhänger das Cafe mit seiner Außenanlage auf dem Gehsteig passieren. Aufgrund der engen Stellung des Mobiliars kam es zu Verzögerungen um nicht hängen zu bleiben. Herr Fuchs und Herr Holzner bestätigten, dass dies kein Einzelfall ist. Eine Möglichkeit, sodass der Weg wieder mehr Platz für Fuß- und Radverkehr bekommt ist die Nutzung der rechts angrenzende Parkfläche als Ausgleichsfläche für das Café.

### 7. Parkhaus anstelle Radio-Museum/ Neufahrner Straße 5

Im Zuge der Diskussion über eine Umverteilung der Räume in der Stadt kam die Möglichkeit auf, die Fläche des Radio-Museums oder des Gebäudes der Neufahrner Straße 5 für ein Parkhaus zu nutzen. Die Besucher könnten ihr Auto dort parken und wären in nach wenigen Metern in der Stadt. So könnten die jetzigen Parkflächen frei für den Rad- und Fußverkehr genutzt werden. Auf der anderen Seite der Stadt

wäre ebenfalls ein fußläufiger Parkplatz hinter dem Busbahnhof vorhanden. Diese Möglichkeit lädt dazu ein, das Auto stehen zu lassen und die Stadt zu Fuß zu erkunden. Herr Bierlein des staatlichen Bauamts steht diesem Vorschlag positiv gegenüber.

Ein weiterer Punkt der mehrfach auffiel ist die fehlende Barrierefreiheit auf den Straßen und zu den Geschäften. Häufig sind die Straßeneinfahrten, welche überquert werden müssen mit Kopfsteinpflaster versehen, welcher u.a. für Rollstuhlfahrer nicht einfach zu passieren ist. Ein Umbau dieser Flächen ist in naher Zukunft nötig. Ebenso oft trennten den Gehsteig und den Ladeneingang der Geschäfte ein oder mehrere Treppenstufen. Eine Förderung der Ladeneigentümer zur Schaffung eines barrierefreien Eingangs könnte als Anreiz dienen Rottenburg zu einer Stadt zu machen, welche für alle zugänglich ist.



Neufahrner Hausnummer 5: Möglicher Abriss für Parkhaus



Barriere eines Ladeneingangs



## ISEK Workshop Stadtratssitzung am 04.10.2022

Ablauf:

- // Präsentation der aktuellen Ergebnisse der SWOT-Analyse und Leitbilder
- // Interaktive Diskussion mit dem Stadtrat
- // Präsentation der Lupenbetrachtungen
- // Diskussion über Lupenbetrachtungen, Entwicklungskarte und weiteres Vorgehen

Am Dienstag, den 04.10.2022 fand im Rottenburger Rathaus eine Workshop-Stadtratssitzung anlässlich des ISEKs statt. Thema des Abends war die Besprechung der SWOT-Analyse, der Leitbilder und Ziele Rottenburgs sowie diverse Lupenbetrachtungen, welches das Büro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren unternommen hat.

1. Präsentation der bisherigen Ergebnisse  
Frau Michler präsentierte die Stärken und Schwächen sowie die einhergehenden Chancen und Risiken, worunter beispielsweise die Verödung der historischen Ortsmitte fällt, welche eintreten könnte, wenn nicht aktiv an sanierungsbedürftigen Häusern gearbeitet wird.

2. Interaktive Diskussion  
Anschließend durften die anwesenden Stadtratsmitglieder über das Gehörte diskutieren und gegebenenfalls ergänzen. Vervollständigt wurde die Liste der Stärken unter anderem um die im Umkreis existierenden Hof- und Regionalläden. Ebenso wurde angemerkt, dass Rottenburg über ein breites Spektrum an Museen und historischen Orten verfügt, welche

**ROTTENBURG AN DER LAABER. STARKE WURZELN - ZUM WEITERMACHEN**  
Über 1700 Jahre bis einen Montag festhalten

**STÄRKEN- UND CHANCENKARTE**

**Senierung im Ortskern**

- Schreit mit den Eigentümern an.
- Fördermöglichkeiten (Regionale Entwicklungsprogramm)
- Stadt-UG 3/1/40%
- Eigentümern bei
- Historischer Ortskern besser ausbauen

**Stärken**

- Funktion eines Mittelzentrums mit gutem Angebot an Bildungseinrichtungen und mit guter malerischer Verortung
- Zukunftsnahe
- Vorwiegend Hoch-Wachstum in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen
- Positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen
- Günstige Anbaulage
- Gut erhaltene historische Ortsstruktur
- Multifunktionaler Einsatz der Mehrzweckhalle
- Steigende Übernachtungszahlen
- Naturerfolge mit regionalen und hochwertigen Produkten
- Ansprechende Landschaft mit einer hohen Anzahl an Biotopen
- Durchgeführte Umweltprojekte
- Vielfältige und aktive Verkehrsnetze

**Chancen**

- Fokus zukünftiger Politiken auf Altersgruppen wie Kinder, Jugendliche und Senioren
- Ausbau zu einem innovativen und nachhaltigen Wirtschaftszentrum
- Ausweitung des Angebots an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich
- Sicherung der Kultur- und Naturerbe
- Schaffung vielfältiger Wohnangebote
- Soziale und qualitative Tourismus
- Stärkung der historischen Ortsmitte, Siedlungskern und attraktiven Außenbereichs
- Ausbau des ÖPNV
- Verbesserung der Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr
- Parkraumerschließung
- Nachhaltige Bodenpolitik mit Schwerpunkt auf Innenentwicklung
- Erhalt der städtischen Siedlungsstruktur mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen
- Biotopverbund und Biotopvernetzung
- Renaturierung der Fließgewässer
- Naturnahe Gestaltung von außen- und innenörtlichen Vegetationsflächen
- Förderung klimafreundlicher und artenreicher Bepflanzung
- Verstärkte Umsetzung Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz (z.B. Niederschlagswasserentsorgung)

**Maßnahme Tagespflegeeinrichtung**

- Gute Qualität in der ambulanten Versorgung
- Senior\*innenwohnheim vorhanden
- Bedarf für Tagespflege besteht

**ÖPNV**

- Nahverkehrsverbindungen sind aktuell ersatzlos
- Der ÖPNV-Verein Mobilitätsmanagement (bestehende Konzepte Rufbus, 60/90 Taxi usw.) weiterbetreiben
- Mitbestimmung: Projektierung der Taktung?
- Haushaltbelegung im Verkehr als Maßnahme (Liniennetze für diese Belegung gemacht)

**Museumslandschaft und historische Orte**

- Alle Museen erhalten
- Wissensvermittlung
- Tourismus (z.B. Radfahrer, Brauereibesucher)
- Historische Orte attraktiv

**Regionalprodukte / Hofläden**

- Wochenmarkt
- Hofläden aufbauen

**Sozialer Wohnungsbau**

- Verankerung der Thematik durch die Stadt
- Wiedermiete
- Kontaktaufnahme mit Regierung zur aktuellen Situation (sonstige Anträge seitens Regierung max. 70-12 Wohnungen mit Bezugsvormieter)

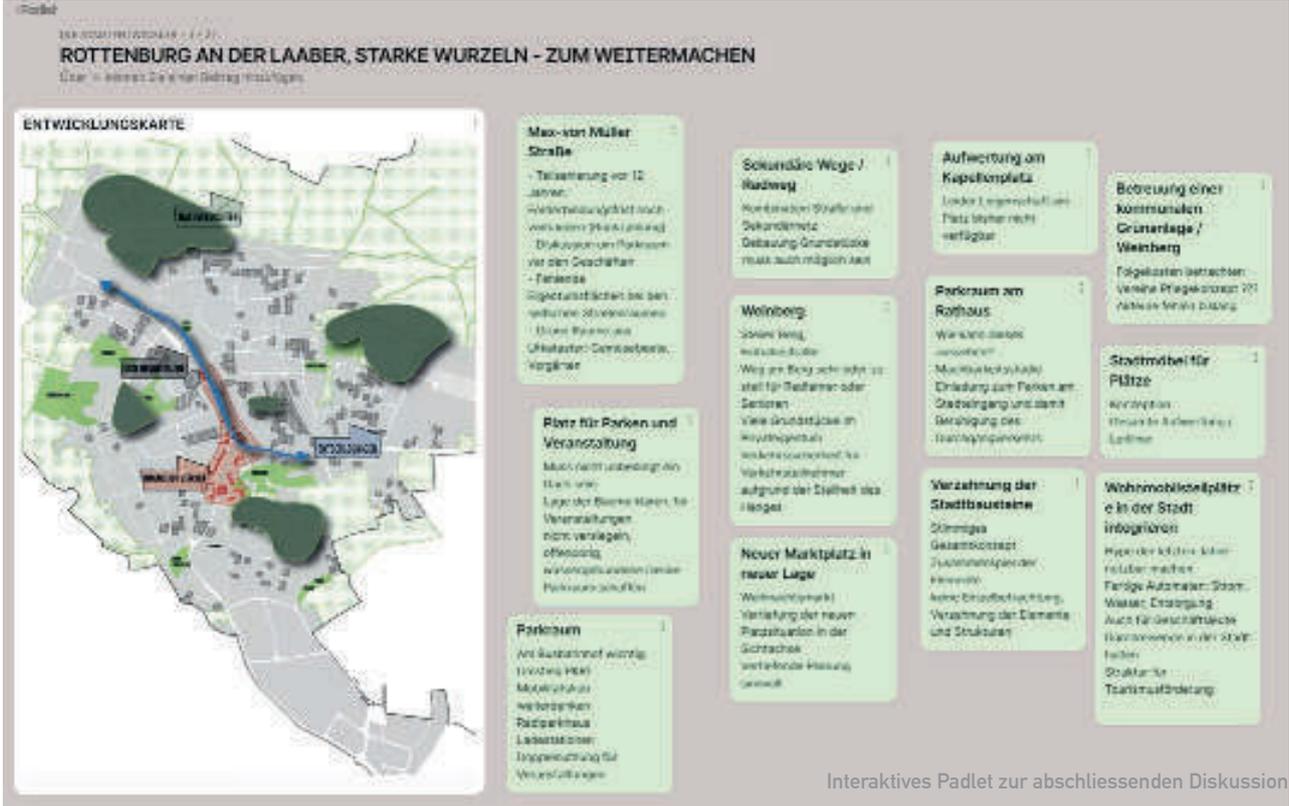
**Verknüpfung Altstadt & Tourismus**

- mehr Verankerung
- Rückwege
- Verankerung QR Code an historischen Gebäuden (Beschreibung früherer Nutzungen, alte Bilder und alte Fotos) digitale Stadtführung

**Strukturierung von Flächen**

- Flächenbedarf
- strukturieren (Berliner, Bildung, ...)

Ergebnisse der ersten Diskussionsrunde zur SWOT-Analyse



Interaktives Padlet zur abschliessenden Diskussion

jedoch leider noch nicht die Bekanntheit erlangt haben, welche ihnen zustehen sollte. Auch am ÖPNV-Angebot muss gearbeitet werden und vorhandene Angebote wie beispielsweise das 50/50-Taxi bekannter gemacht werden.

3. Präsentation Lupenbetrachtung  
 In der darauffolgenden Lupenbetrachtung, wurden zum einen die Max-von-Müller-Straße analysiert, welche aufgrund ihrer hohen Verkehrslast eine Trennwirkung auf den Ort hat, sowie die Häuser am Weinberg, welche sich im städtischen Besitz befinden und einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Vorgestellt wurden zum einen ein durchgängiger Gehweg über Einmündungsbereich in die Max-von-Müller-Straße, welche die Verkehrssicherheit für Fußgänger und die Barrierefreiheit erhöht und gleichzeitig den Verkehr beruhigt. Für den Weinberg stellte Frau Michler unterschiedliche Möglichkeiten vor, darunter ein Erlebnis-Serpentinen-Weg zum neuen Kultur-Weinberg

mit optionalem Raum für ein neues Radiomuseum oder Stadtratssitzungssaal. Ebenfalls präsentierte sie diverse Optionen für neuen und besser angepassten Parkraum in der Stadt, um mehr Platz im Straßenraum zu ermöglichen.

4. Diskussion über Lupenbetrachtungen, Entwicklungskarten und weiteren Verlauf  
 In der abschliessenden Diskussion wurde noch viele verschiedene Punkte von den Stadträtinnen und Stadträten eingebracht. Von einer neuen Konzeption für Stadtmöbel über Wohnmobilstellplätze in der Stadt bis hin zu Anmerkungen zur Parkraumsituation war einiges dabei.



## ISEK Bürgerworkshop am 23.10.2022

Ablauf:

- // Begrüßung durch Herrn Bürgermeister Holzner
- // Vortrag von Herrn Trepesch-Bachmeier der Regierung Niederbayern zur Förderkulisse der Städtebauförderung
- // Vortrag von Frau Miller des Büros ifuplan zur
- // Interaktive Präsentation und Diskussion der SWOT-Analyse, Entwicklungskarte und der Lupenbetrachtungen

Am 21. Oktober 2022 kamen im Bürgersaal 1 Rottenburger Bürger und Bürgerinnen sowie Herr Bürgermeister Holzner und Herr Fuchs von der Verwaltung zusammen, um mit dem Büro die Stadtentwickler aus Kaufbeuren den neusten Stand des Integrierten Stadtentwicklungskonzept zu besprechen und diskutieren. Zuvor jedoch gab es einen Vortrag von Herrn Trepesch-Bachmeier von der Regierung Niederbayern, welcher für die Städtebauförderung im Sachgebiet 34 zuständig ist. Er zeigte anhand ausgewählter Beispiele, wo und wie Fördermittel bereits Positives bewirken konnten und setzte so einen motivierenden Impuls für die Rottenburger:innen zu Beginn der Nachmittagsveranstaltung. Einen weiteren Vortrag gab es von Frau Miller des Planungsbüros ifuplan, welche sich mit der nachhaltigen Innenentwicklung in Rottenburg auseinandergesetzt hat.

Im Anschluss daran forderte Frau Michler vom Büro die Stadtentwickler die Bürger:innen auf sich aktiv an den Stellwänden über den neusten Stand des ISEKs zu informieren und beteiligen. Ausgestellt wurden die Stärken-, Schwächen- und Entwicklungskarte sowie Lupenbetrachtungen zum Thema Verkehr, Neugestaltung des Platzes vor dem V-Markt, des Weinbergs und der Wege- und Parkraumsituation in Rottenburg.

Angeregt unterhielten sich die Bürger:innen über diese Themen und konnten mittels Klebepunkte ihren Favoriten bei der Neubepanung des Weinbergs kund tun oder mit Post-Its weitere Kommentare zu dem aktuellen Planungsstand abgeben. So wurde



beispielsweise beim Thema Verkehr angemerkt, dass es an der vielbefahrenen Max-von-Müller-Straße keine Behindertenparkplätze gibt und die vorhandenen Parkplätze hinter dem Sparkassen-Gebäude nicht ausgewiesen sind. Festgehalten wurde von einem Bürger ebenfalls, dass es eine angestrebte Vision für die Verkehrssituation in Rottenburg geben muss, welche in den nächsten Jahren Schritt für Schritt umgesetzt werden soll. Den man ist sich Bewusst, dass nicht alle Maßnahmen sofort umgesetzt werden können.

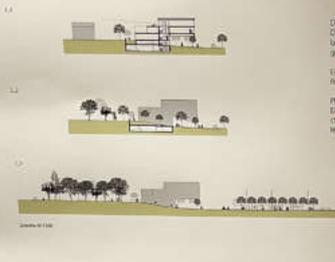
Als weitere Ergänzungen zum K-Quartier am Weinberg kamen Vorschläge zur Nutzung des Weges als Lehrpfad für Weinreben oder dem ehemaligen

Stangenhopfen, welcher dort früher angebaut wurde oder für Stationen eines essbaren Wildpflanzenpark. Bei der Neugestaltung des Platzes vor dem V-Markt ist den Rottenburger:innen vor allem wichtig, dass es viele Bäume und Grünstrukturen gibt sowie die Einbindung von Wasser bzw. eines Brunnen. In Frage gestellt wurde die Zukunft des Autos und den daraus resultierenden Parkraumflächen.

Nach gut eineinhalb Stunden Information und Diskussion schloss Herr Bürgermeister Herr Holzner die Veranstaltung ab und gab einen kurzen Ausblick auf das weitere Vorgehen hinsichtlich des ISEKs.



# Gestaltung Platz vor dem V-Markt



Die Schnittzeichnungen zeigen die Qualität und Sichtbarkeit in dem höher gelegenen am Ziegenberg auf. Die Höhenlinien zeigen die Möglichkeit einer Ausbuchtung in der Stadt. Die Fingerringe zeigen die Lage gegenüber dem V-Markt an der Acker. Die Acker ist durch die Bebauung eines südwestlichen Gebäudes gut zu erreichen (Bauweise: Planung: Stadtbau).

Ein breiter Durchgang ist ein wichtiger Bestandteil der Planung des Stadtbau und des Handweg am Handweg.

Planen im neuen Quartier ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Ein wichtiger Bestandteil der Planung ist ein breiter Durchgang in der Stadt. Die Fingerringe zeigen die Lage gegenüber dem V-Markt an der Acker. Die Acker ist durch die Bebauung eines südwestlichen Gebäudes gut zu erreichen (Bauweise: Planung: Stadtbau).

## Was muss Ihrer Meinung nach bei der Bebauung des Platzes vor dem V-Markt beachtet werden?



*Handwritten notes:*  
 Bäume! + große Wasser-Krepp-Pfad große Bäume  
 Baumallee  
 Bäume  
 Atmungsaktiver  
 Parkplätze!!!  
 Urban Gardening  
 naturnahe Bepflanzung  
 Wildpflanzen  
 SITZGELEGENHEITEN  
 Boule-Baluen  
 Grünfläche  
 outdoor Wildpflanzenmarkt (z.B. Naturpark e.V., Fr. Heilig)  
 Gestaltung von Gemeinschaftsflächen

# Gestaltung Platz vor dem V-Markt

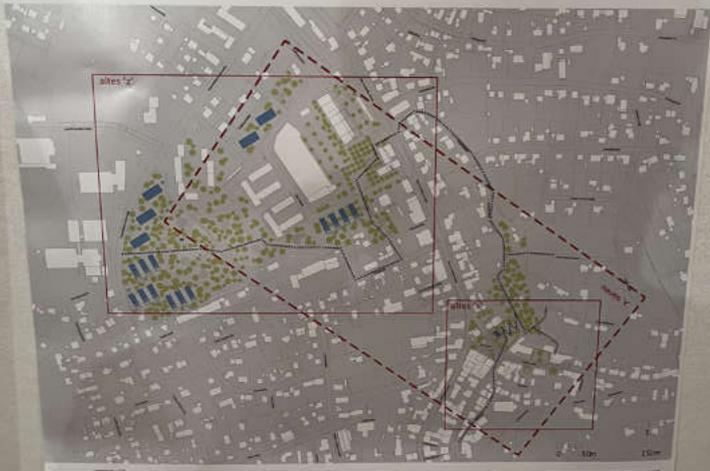


## Was muss Ihrer Meinung nach bei der Bebauung des Platzes vor dem V-Markt beachtet werden?

*Handwritten notes:*  
 Bäume  
 Wasser-Krepp-Pfad  
 große Bäume  
 Baumallee  
 Bäume  
 Atmungsaktiver  
 Parkplätze!!!  
 Urban Gardening  
 naturnahe Bepflanzung  
 Wildpflanzen  
 SITZGELEGENHEITEN  
 Boule-Baluen  
 Grünfläche  
 outdoor Wildpflanzenmarkt (z.B. Naturpark e.V., Fr. Heilig)  
 Gestaltung von Gemeinschaftsflächen



# Der große Plan der Vernetzung



## Was halten Sie über eine Verbindung zwischen der Altstadt und dem Quartier an der Ziegelei über ein grünes Wegenetz?

*Handwritten notes:*  
 Verbindung zwischen der Altstadt und dem Quartier an der Ziegelei über ein grünes Wegenetz?  
 Verbindung zwischen der Altstadt und dem Quartier an der Ziegelei über ein grünes Wegenetz?  
 Verbindung zwischen der Altstadt und dem Quartier an der Ziegelei über ein grünes Wegenetz?

# Verkehr in der Innenstadt



## Raum für Ihre Meinung und Ideen

*Handwritten notes:*  
 Qualitativ  
 Weniger als 10000 € pro qm in der Innenstadt  
 Für Parkraum, weniger als 1000 € pro qm  
 Stadt-Lieferanten  
 In der Altstadt auf Klimawandel  
 Große Bäume zur Beschattung der Gehwege und Plätze  
 Breite Gehwege + Fahrrad (möglich gemacht) als Begegnungsmomente / Plätze / Plätze / Plätze  
 Parkplätze reduzieren, dafür Multifunktionsplätze an den Gehwegen  
 Behinderter Parkplätze entlang MVM-Strasse  
 Museums-Raute bzw. Geschichte in Rombe  
 → Gastro-Außenbereiche  
 → Bäume?

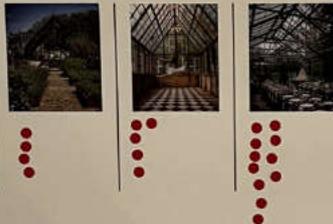


## Gestaltung K-Quartier am Weinberg

Welche Referenzen können Sie sich hier am Weinberg vorstellen? Wir haben Ihnen eine kleine Auswahl zusammengestellt.



### 1. IDEE: EIN GLASHAUS UND STEGE FÜR KULTUR UND BEGEGNUNG



WELCHE IDEE  
 GEFÄHRT  
 SICHEN GUT?  
 KLIMATISIERUNG  
 WÄRMEDÄMMUNG  
 HOHE QUALITÄT

•••

•••

•••

**ERGÄNZEN SIE ANREGUNGEN HIERZU:**

- Fußwege vom Kegelplatz zum neuen Dorfplatz
- auch an Kinder/Familien denken
- Ort der Begegnung für Veranstaltungen, Feste, Märkte, Anstellungen
- Naturgarten
- restaurieren Wildpflanzenpark an Brücke
- Platz für Spielplatz
- Plätze für Marktgruppen
- "Stadtmarkt" / "Markt" (z.B. Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch, Käse, Brot, Backwaren, etc.)

Leerpfad mit Weinreben  
 - "Apfelmartens (Stängelreben)"

### 2. IDEE: EIN MUSEUM IM WEINBERG



WELCHE IDEE  
 GEFÄHRT  
 SICHEN GUT?  
 KLIMATISIERUNG  
 WÄRMEDÄMMUNG  
 HOHE QUALITÄT

•••  
 nur 1-2 Gebäude, das  
 Konzept der "Bühnenstadt"

**ERGÄNZEN SIE ANREGUNGEN HIERZU:**

- zu überdenken mit  
 200 Jahre Jubiläum nach 10 Jahre erhalten
- Nutzung Gutsbaus?

### 3. IDEE: EINE HALLE FÜR MÄRKTE UND AUSSTELLUNGEN



WELCHE IDEE  
 GEFÄHRT  
 SICHEN GUT?  
 KLIMATISIERUNG  
 WÄRMEDÄMMUNG  
 HOHE QUALITÄT

•••

**ERGÄNZEN SIE ANREGUNGEN HIERZU:**

- Verkauf von regionalen Produkten (z.B. in Rahmen der Bio-orientierung)
- "Markthalle" an alle das "Dorfhaus-Haus"



# /// SWOT- ANALYSE

Um die Ergebnisse aus der Analyse und der Beteiligung zu bündeln und aus ihnen Ziele und Maßnahmen abzuleiten, wird im Folgenden eine SWOT-Analyse vorgenommen, in der die Stärken und Schwächen, aber auch Chancen und Risiken gegenübergestellt werden.

Die Abkürzung „SWOT“ steht für strengths (Stärken), weaknesses (Schwächen), opportunities (Chancen) und threats (Risiken). Die bereits im Bericht verwendeten Themenbereiche wurden nach diesen vier Merkmalen einer Analyse unterzogen. Eine SWOT-Analyse fasst nochmals komprimiert den IST-Zustand in einem übersichtlichen Gesamtbild zusammen. Die im folgenden aufgelisteten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken stammen aus der Grundlagenanalyse, der Vor-Ort-Begehung, den durchgeführten Gesprächen aus den Workshops und aus der Bürgerbeteiligung. Anhand der Ergebnisse aus der SWOT-Analyse werden Leitbilder und Unterziele für die zukünftige Weiterentwicklung der Stadt Rottenburg an der Laaber formuliert, aus denen später die Maßnahmen abgeleitet werden.



## + Stärken

- // Funktion eines Mittelzentrums mit gutem Angebot an Bildungseinrichtungen und mit guter medizinischer Versorgung
- // Zuzugsgemeinde ■
- // Voraussichtlich Wachstum in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen ■
- // Positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen ■
- // Niedrige Arbeitslosigkeit ■
- // Gut erhaltene historische Ortsstruktur
- // Multifunktionaler Einsatz der Mehrzweckhalle ■
- // Steigende Übernachtungszahlen ■
- // Vielzahl an Museen vor Ort und digitaler, geschichtlicher Rundgang ■
- // Nahversorger mit regionalen und nachhaltigen Produkten ■
- // Ansprechende Landschaft mit einer hohen Anzahl an Biotopen ■■
- // Durchgeführte Umweltprojekte ■
- // Vielfältiges und aktives Vereinsleben ■■
- // Verstärkte Innenentwicklung möglich aufgrund vieler bisher ungenutzter Innenraumpotenziale ■
- // Radwegenetz Landkreisebene ■
- // Hohes Ausbaupotenzial bei erneuerbaren Energiequellen wie Wind und Geothermie ■

## - Schwächen

- // Geburtendefizit ■
- // Überalterung ■
- // Wenig Freizeit- und Kulturangebote für Tagesbesucher:innen und Gäste ■
- // Ortsteile unterversorgt, nur die wenigsten mit Nahversorgern ■
- // Wenig belebter Ortskern ■■
- // Sanierungsbedarf im Ortskern ■
- // Fehlende Vermarktung des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche ■■
- // Fehlendes Angebot an Senioren-Tagespflege ■■
- // Verkehrsbelastung Max-von-Müller-Straße ■
- // Gefahren- und Problemstellen im Straßenraum, zu hohe Geschwindigkeiten in Ortsmitte ■
- // Mangelhafte Radverkehrssituation in der Innenstadt ■
- // Falsch- und Dauerparker ■
- // Unzureichendes ÖPNV-Angebot, kaum Alternativen zum eigenen Pkw ■
- // Durchfahrtsort ■
- // Fehlende Vernetzung der Biotopflächen ■
- // Wenige naturnahe Flächen ■
- // Leerstehende Wohnhäuser und Gewerbebauten in gutem bis sehr gutem Zustand ■
- // Wärmeversorgung hauptsächlich über fossile Energieträger■

## + Chancen

- // Fokus zukünftiger Planungen auf Altersgruppen der Kinder, Jugendlichen und Senioren ■ ■
- // Ausbau zu einem innovativen und nachhaltigen Wirtschaftsstandort ■
- // Schaffung weiterer Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich ■
- // Sicherung der Kultur- und Naturlandschaft
- // Schaffung vielfältiger Wohnangebote mit kleineren Wohneinheiten ■
- // Sanfter und qualitätsvoller Tourismus ■
- // Stärkung der historischen Ortsmitte, Schaffung von Erlebnisräumen und attraktiven Aufenthaltsorten ■ ■
- // Ausbau des ÖPNVs zusammen mit neuen (digitalen) Mobilitätskonzepten ■
- // Verbesserung der Infrastruktur für Fuß- und Fahrradfahrer in der Innenstadt ■
- // Parkraumkonzept ■
- // Verkehrsberuhigung ■
- // Nachhaltige Bodenpolitik mit Schwerpunkt auf Innenentwicklung ■ ■ ■ ■
- // Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur mit ortsbildprägenden Begrünungselementen ■
- // Biotopverbund und Biotopvernetzung ■
- // Renaturierung der Fließgewässer ■
- // Naturnahe Gestaltung von außen- und innenörtlicher Vegetationsflächen ■
- // Förderung klimaresilienter und artenreicher Bepflanzung ■ ■
- // Verstärkte Umsetzung Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (u. a. Niederschlagswasserversickerung) ■
- // Ausbau Radwegenetz im Zentrum

## - Risiken

- // Fortzug junger Menschen aufgrund fehlender bzw. geringer Möglichkeiten ■ ■
- // Manche Projekte nur in kommunaler Zusammenarbeit lösbar
- // Weiterhin zunehmender Flächenverbrauch an den Rändern ■
- // Geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei steigenden Immobilienpreisen ■
- // Verödung der historischen Ortsmitte ■
- // Verfehlte Verkehrswende hin zu umweltfreundlicher Mobilität ■
- // Verlust an wertvollen Landschaftsräumen ■
- // Unzureichende Klimaanpassung bei Extremwetterereignissen ■

### THEMENBEREICHE

- Verkehr und Erreichbarkeit
- Demografie und Bevölkerung
- Wirtschaft und Arbeitsplätze
- Wohnbautätigkeit und -planungen
- Freizeit und Tourismus
- Handel, Versorgung und Dienstleistungen
- Soziale Infrastruktur, Bildung und kulturelle Projekte
- Naturraum
- Klima und Energie
- Ortsbild und städtebauliche Qualitäten





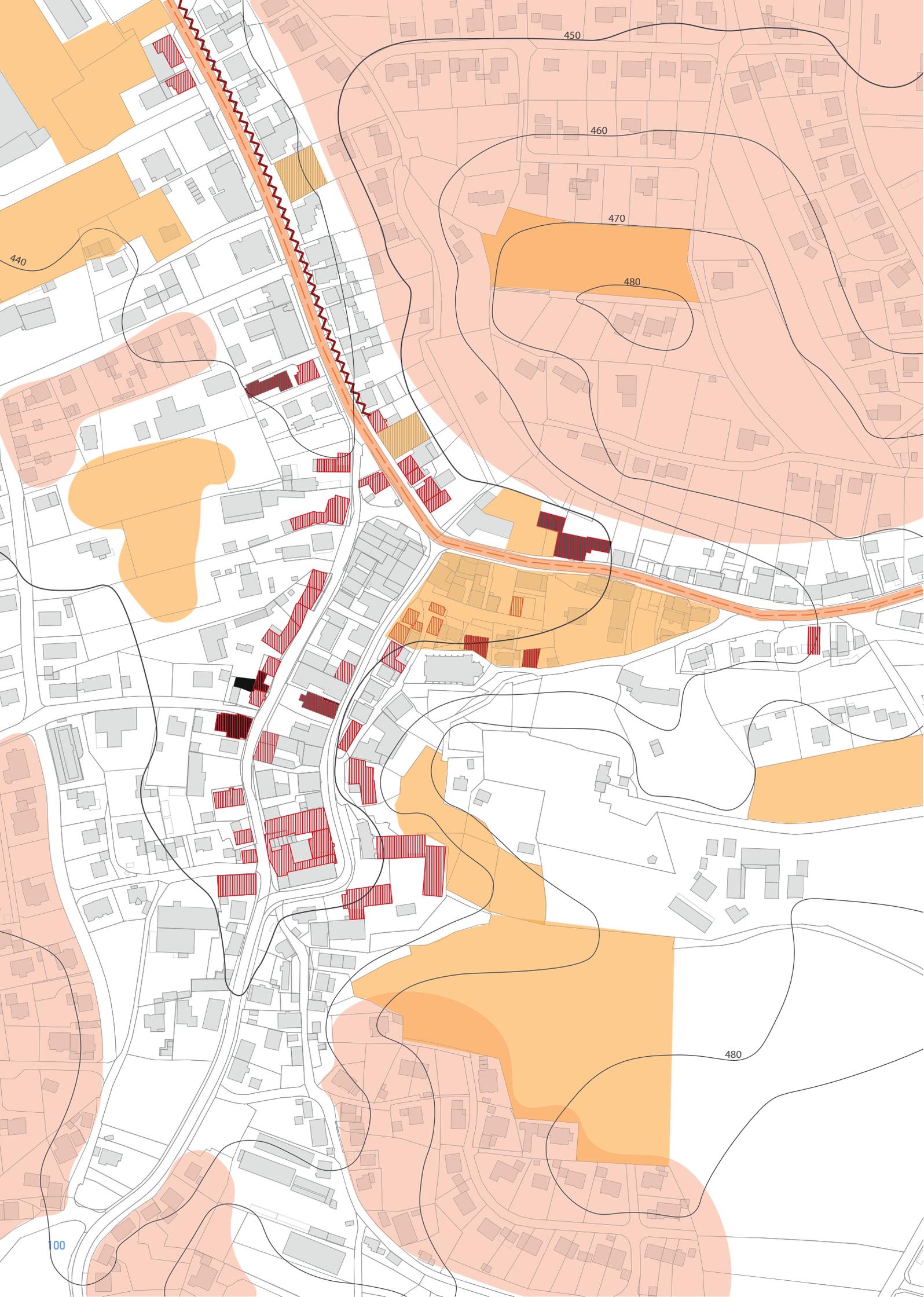
## Stärken- und Chancenkarte

Zentrumsnahe, unbebaute Flächen sind in den meisten Städten selten vorzufinden. Rottenburg hingegen hat noch einige Flächen, welche für den Wohnraumbedarf genutzt werden können. Neben dieser Chance zum Nachverdichten kann man im Stadtzentrum die Stärke eines weitläufigen Bodendenkmals erkennen, welches ein verborgenes Zeugnis der Kulturgeschichte hinweist.

Ebenso kann Rottenburg eine Vielzahl an ortsbildprägenden Gebäuden vorweisen, welche ein hohes Identifikationspotential besitzen. Noch dazu sind mehrer Gebäude saniert und tragen so zu einem gepflegtem Erscheinungsbild der Stadt bei.

-  Fläche mit hohem Nutzungspotenzial
-  Bodendenkmal
-  Baudenkmal
-  Grünzug
-  Ortsbildprägend
-  Ehemalige Vorgärten (nach Urkataster)
-  Historischer Weinberg
-  Saniert
-  Stadtplatz
-  Radweg
-  Wanderweg
-  Sekundärnetz (Fahrrad)
-  Prägende Einzelbäume
-  Aussichtspunkt
-  Kirche
-  Rathaus
-  Kindergarten
-  Puralei Lebensmittelpunkt
-  Pamers Kaffeerösterei
-  Mussen
-  Brauerei-Keller
-  Maßstab 1:5.000





## Schwächen- und Risikokarte

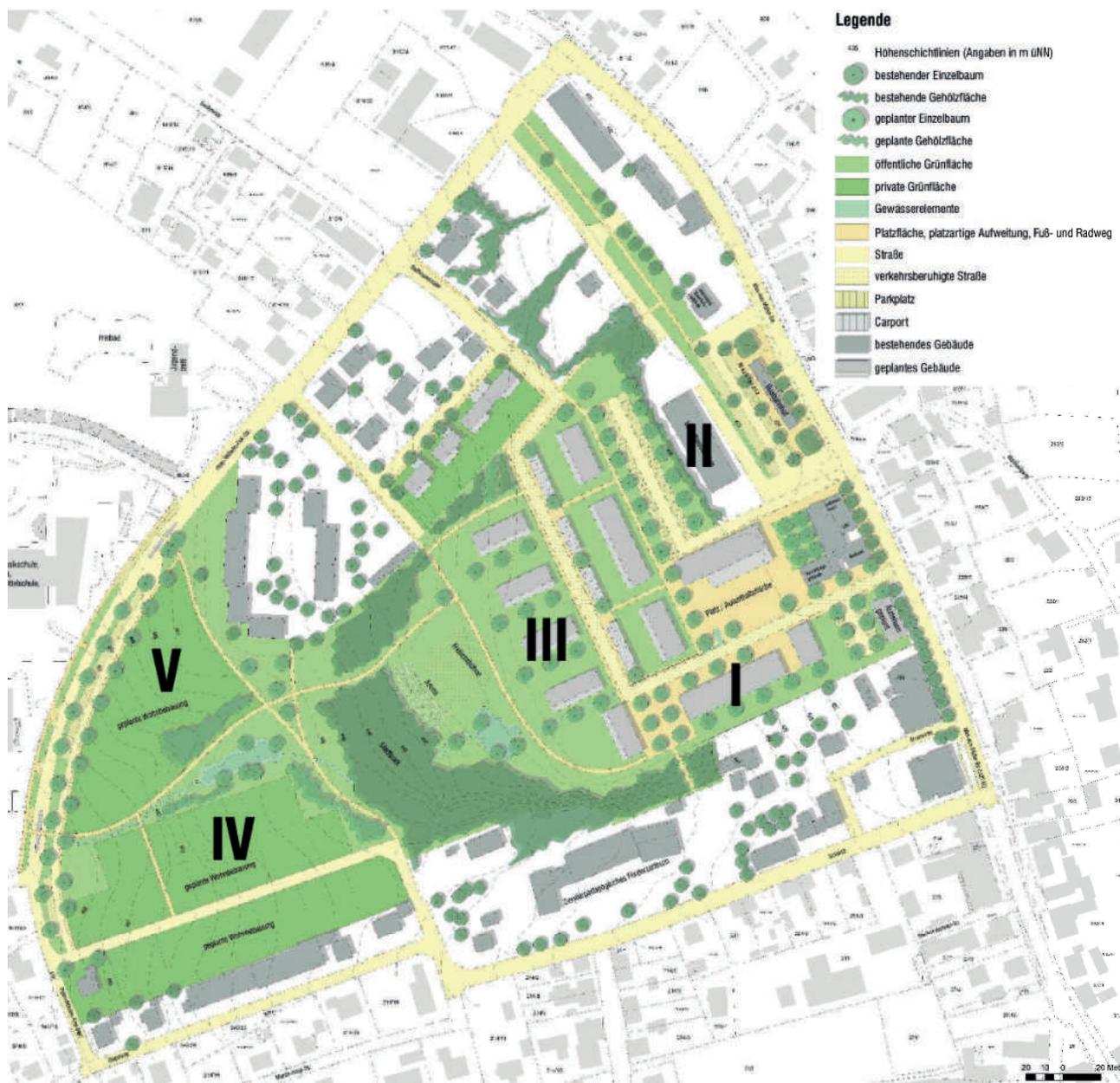
Was zum einen eine Chance zum Nachverdichten darstellt ist gleichzeitig auch ein Schwäche, da es sehr viele Gebiete im inneren Bereich der Stadt gibt, welche aktuell nicht genutzt wurden. Das Risiko weiterhin Außen- vor Innenentwicklung zu betreiben ist daher gegeben.

Ebenfalls eine Schwäche sind die vielen sanierungsbedürftigen Häuser im Stadtzentrum, welche maßgeblich zur Minderung eines attraktiven Ortsbildes beitragen. Ein weiteres Kriterium zur Minderung der Aufenthaltsqualität ist die hohe Verkehrsbelastung und die dadurch einhergehende Lärmbelästigung durch die viel befahrene Staatsstraße quer durch die Stadt. Noch dazu entsteht aufgrund der hohen Frequentierung der Max-von-Müllerstraße zu Stoßzeiten eine Trennwirkung des Zentrums, da das Queren der Straße meist nur mit einem erhöhtem Aufwand möglich ist.

- Fläche mit hohem Nutzungspotenzial
- Hohe Verkehrslast
- Optische Trennwirkung durch Max-von-Müller Str.
- Leerstand
- Baulücke
- Sanierungsbedarf
- Hoher Flächenverbrauch durch Ein- oder Zweifamilienhäuser
- Hohe Lärmbelästigung
- Maßstab 1:5.000



# /// EVALUATION & BEWERTUNG



## Städtebaulicher Rahmenplan: Neugestaltung des ehemaligen Ziegeleigeländes

Im Jahr 2013 wurde das Landschaftsarchitekturbüro Längst & Voerkelius und das Architekturbüro Bichler beauftragt einen städtebaulichen Rahmenplan für das Ziegeleigelände zu erarbeiten. Dieser städtebauliche Rahmenplan (Stand 2015) liegt vor und die wesentlichen Ziele und Ergebnisse sollen vorgestellt werden, da diese für das derzeit zu erarbeitende ISEK von Relevanz sind. Das ehemalige Ziegeleigelände liegt im Innenstadtbereich. Das Planungsgebiet ist gut erreichbar. In der Nähe befindet sich der Busbahnhof und fußläufig sind Geschäfte vorzufinden. Außerdem befinden sich Schulen und einschlägige Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Folgende Schwerpunkte wurden für das Nutzungskonzept erarbeitet: Grünflächen, Soziale Einrichtungen, Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungen.

Das geplante Stadtviertel soll über eine verkehrsberuhigte ausgebaute Erschließungsstraße an die Max-von-Müller-Straße, Staatsstraße St 2142 und an die Pater-Wilhelm-Fink-Straße angebunden werden. Das Gebiet soll verkehrsberuhigt und für Fußgänger und Radfahrer durchgängig gestaltet sein. Es wurde eine Verkehrsberuhigung entlang der Pater-Wilhelm-Fink-Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgeschlagen. Zwischen dem bestehenden Lagerhausbetrieb und der geplanten Wohnbebauung ist ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 70 Stellplätzen geplant.

Es wurden mehrere Quartiere für das Gebiet entwickelt, die die notwendige Flexibilität beinhalten:

- Quartier I: Betreutes Wohnen, Ärztehaus, etc.
- Quartier II: Handel, Gewerbe, Parken, etc.
- Quartier III: Wohnen am Stadtpark
- Quartier IV: Wohnbebauung mit Einfamilienhäuser
- Quartier V: Wohnen an der Pater-Wilhelm-Fink-Straße

Das Konzept sieht eine Bebauung vor, die die bestehenden Baustruktur ergänzt und sich an den räumlichen Gegebenheiten orientiert. Es soll sich aber dennoch für jedes Quartier eine eigene Identität entwickeln. Insgesamt soll die Dichte der Bebauung beginnend von der Hauptstraße im Nordwesten zu der zentralen Grünfläche im Südwesten hin kontinuierlich abnehmen.

Außerdem ist im Rahmenplan die Entstehung eines Stadtparks bzw. Bürgerparks festgehalten. Ziel ist es die Hangsituation (z. B. durch eine Freilichtbühne) und die Geschichte der ehemaligen Ziegelei (z. B. durch einen Lehrpfad) erlebbar zu machen und Räume zum Begegnen und Verweilen für die Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner zu schaffen.



## Evaluierung ISEK von 2007

Im Jahre 2007 beschloss die Stadt Rottenburg ein ISEK, welches verschiedene Ziele und Maßnahmen gelistet hatte, die in der Zukunft umgesetzt werden sollten. Im Folgenden befindet sich eine Tabelle mit Maßnahmen die erreicht wurden oder zum Zeitpunkt August 2022 noch nicht umgesetzt wurden. Abschließend wird evaluiert, welche Punkte auch in diesem aktuellen ISEK weiter verfolgt werden sollen.

Maßnahmen Nr.	Maßnahme	Umsetzung / Aktueller Status
M 1.1	Ansiedlung Bauhof LK Landshut	durchgeführt
M 1.2	Ansiedlung Lebenshilfe e.V. Standort Rottenburg	durchgeführt
M 1.3	Gymnasium in Rottenburg	nicht durchgeführt, da in Ergolding gebaut
M 1.4	Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe	durchgeführt
M 1.5	Ergänzung Einzelhandelsangebot speziell im Kernstadtbereich und im Bereich der lokalen/ regionalen Direktvermarktung	durchgeführt
M 1.6	Abstimmung des Schulsprengels zur optimalen Nutzung/ Erhalt der vorhandenen Ressourcen	entfällt
M 2.1	Aufbau eines Gebäude- und Grundstückinformationssystem als hilfreiches Element der Wohnraumbeschaffungspolitik	derzeit Aufbau Leerstandskataster
M 2.2	Umbau Mannschaftsgebäude/ BW zu neuer Pflegeeinrichtung - betreutes Wohnen	durchgeführt
M 2.3	Seniorenwohnanlage(n) im Bereich Ziegelei	durchgeführt
M 2.4	Mehrgenerationenhaus	entfällt in der Form
M 2.5	zeitgemäße, moderne Wohnbauten, insb. für Familien im Innenstadtbereich/ Bereich Ziegelei	bisher nicht durchgeführt, steht aber an
	Neubau Kindergarten und Kinderkrippe	durchgeführt
	z. B. ehem. Volksfestplatz	durchgeführt
M 3.1	Mehrgenerationenhaus im Bereich Ziegelei	durchgeführt in Form von seniorengerechten Wohnen
M 3.2	Kindertagesstätte im Bereich Ziegelei	entfällt
M 3.3	Seniorentreff im Kasernengelände oder im Areal Ziegelei	durchgeführt
M 3.4	Gymnasium Rottenburg	entfällt
M 3.5	Heimatismuseum in alte Bausubstanz	"Binder-Pehr" durchgeführt, "Gotz" steht noch an
M 3.6	Revitalisierung/ Integration altes E-Werk	entfällt

M 4.1	Lückenschluss Umgehungsstraße Ost	nicht durchgeführt
M 4.2	Ausstellungen und Museen für bzw. von ortsansässigen Betrieben/ Gewerbeschau	entfällt
M 4.3	Eingrünungskonzepte und Maßnahmen	durchgeführt
M 4.4	Gebäude- und Flächeninformationssystem zur Vernetzung – Vermarktung vorhandener Ressourcen	durchgeführt
M 4.5	bedarfsgerechte (restriktive) Ausweisung neuer Gewerbegebiete	durchgeführt
M 4.6	Marketingkonzept für lokale Betriebe, evtl. interkommunal	durchgeführt
M 4.7	neue Arbeitsplätze durch neue Betriebszweige z.B. Versorgung mit regenerativer Energie oder im Bereich Altenpflege, -betreuung oder Spezialisierung auf altersgerechten Wohnumbau	durchgeführt
M 4.8	alternative Angebote im Einzelhandel durch regionale Produkte und Vermarktung	durchgeführt
M 4.9	Ausbau Bildungs- und Betreuungsangebot	durchgeführt
M 4.10	Ausweisung von Misch- bzw. Gewerbegebiet im Kasernengelände	durchgeführt
M 4.11	Verlagerung und Stärkung Schlachthof	durchgeführt
M 5.1	alternative Radwegtrasse abseits viel befahrener Straßen (z.B. Max-von-Müller-Straße)	steht an
M 5.2	zusätzliche Radwegverbindung Laabertal-Schulzentrum	durchgeführt
M 5.3	Urlaub auf dem Bauernhof in Teilorten und Weilern und auf den Reiterhöfen	nicht durchgeführt
M 5.4	Heimatmuseum auf Route "Naturlehrpfad"/ Integration in Sonderaktivitäten wie z.B. Weihnachtsmarkt	durchgeführt
M 5.5	Radweg "Laabertal" mit Jausenstation	durchgeführt
M 5.6	Historischer Verein	nicht durchgeführt
M 5.7	Historische Innenstadt - Festplatz Natur(erlebnis)pfad 400m-Bahn im Schulzentrum	durchgeführt



M 6.1	(Bau-)Beratung privater Wohnraumeigentümer	durchgeführt
M 6.2	Betreutes Wohnen im BW-Gelände/ Umbau Mannschaftsgebäude	entfällt aber Wohnheim für Behinderte realisiert
M 6.3	Ärztelhaus Innenstadt (Bahnhof-Ziegelei)	durchgeführt
M 6.4	Mehrgenerationenhaus im Bereich Kaserne oder Ziegelei	entfällt
M 6.5	Seniorentreff Innenstadt oder BW-Gelände	durchgeführt
M 6.6	Seniorenberatungsoffensive	erfolgt durch den Landkreis Landshut
M 7.1	Ausweisung neuen Baurechts innerhalb von vorhandenem Bauerwartungsland: Voran Kasernengelände	durchgeführt
M 7.2	Erhalt/ Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen	durchgeführt
M 7.3	Grünordnungskonzepte für Hauptstraßen und Gewerbegebiete	durchgeführt
M 7.4	Neu- bzw. Nachnutzungskonzepte für Militärbrache und Ziegelei	durchgeführt
M 7.5	Verlagerung Schlachthof	entfällt
M 7.6	Verlagerung Ziegelei	entfällt
	Verbesserung Abfluss Oberflächenwasser	wurde und wird durchgeführt
	Integration naturnaher Entwässerungssysteme bei neuen Gebieten ggf. Nachrüsten bei alten Gebieten	bisher nicht durchgeführt
M 8.1	restriktive Flächenausweisungspolitik im Außenbereich	durchgeführt
M 8.2	Revitalisierung von Brachflächen durch gebietsverträgliche Neunutzungen bzw. Neubauten	durchgeführt
M 8.3	Bauberatung	
M 8.4	Fassadenprogramm für ortsbildprägende Räume (z.B. Max-von-Müller-Straße)	aktuell in der Diskussion mit ISEK
M 8.5	qualitätsvolle (barrierefreie, d.h. ohne störende Raumkanten) Neugestaltung sanierungsbedürftiger Frei-, bzw. Verkehrsräume, Voran: Bahnhofsbereich	durchgeführt
M 8.6	Aufbau zusätzlicher Grünstrukturen entlang der Verkehrswege, vor allem der Rad- und Fußwege	durchgeführt

M 9.1	Lückenschließung im Bereich der Ostumgehung zur Entlastung der Innenstadt und optimaler Anbindung der Gewerbegebiete	durchgeführt
M 9.2	Optimierung der Beschilderung für Ortsumfahrung	
M 9.3	P+R Anlage am Bahnhof	durchgeführt
M 9.4	Parkscheune am Bahnhof	entfällt
M 9.5	Radweg parallel zur Max-von-Müller-Straße, evtl. komplett auf alter Bahntrasse	auf Bahntrasse erfolgt, Fortführung im ISEK
M 9.6	Radweg zwischen Schulzentrum und Laabertal	durchgeführt



M 9.7	Radweg im Laabertal	durchgeführt
M 9.8	Radwegbeziehungen zwischen Innenstadt und Kasernengelände und weiter nach Osten bzw. Südosten	nicht durchgeführt
M 9.9	Ausbau bzw. Ergänzung der Fußwege zur Kaserne (Beleuchtung, Möblierung, Belag, Grün)	durchgeführt
M 9.10	Ausbau Panoramaweg evtl. als Teil des Stadtrundwegs	nicht durchgeführt
M 9.11	Optimierung Takt, Routen und Haltestellen/ Wartebereiche des ÖPNV	durchgeführt
M 10.1	Straßenbegleitgrün Kaserne	durchgeführt
M 10.2	grünes Dult- und Messegelände	durchgeführt
M 10.3	Bürgerwiese im Osten	durchgeführt
M 10.4	Eingrünung der Einfallstraßen	
M 10.5	Grünordnungskonzept Gewerbe- und Einkaufsgebiete	
M 10.6	Neunutzung Militärbrache (Kaserne), Gewerbebrache (Ziegelei), Verkehrsbrache (Bahnhof)	durchgeführt
M 10.7	Bürgerpark Ziegelei	durchgeführt
M 10.8	Begleitgrün Radweg-Bahntrasse	durchgeführt
M 10.9	Pflege Landschaftsplan	durchgeführt
M 11.1	Optimierung der Gebäudehüllen durch zusätzliche Wärmedämmung	durchgeführt
M 11.2	Einsatz zeitgemäßer moderner Brennwerttechnik	durchgeführt
M 11.3	Einsatz/ Kombination solarer Energietechnik für Warmwasser und Heizung	durchgeführt
M 11.4	Einsatz regenerativer Energien voran bei öfftl. Bauten	durchgeführt
M 11.5	Optimierung der Grundrissstrukturen bei Neubauten (Zonierung, Orientierung zur Sonne)	nicht durchgeführt
M 11.6	verdichtete, energiesparende Bauformen	nicht durchgeführt
M 11.7	Energiesparsiedlung (Ziegelei)	nicht durchgeführt
M 11.8	Machbarkeitsstudie Nahwärmenutzung	
M 11.9	Infoveranstaltungen für Eigentümer und Bauherren	durchgeführt
M 11.10	Förderung und Stärkung des ÖPNV bzw von Fahrgemeinschaften (P+R Anlagen)	durchgeführt

Folgende nicht umgesetzte Ziele und Maßnahmen aus dem damaligen ISEK sollen im Aktuellen besonders berücksichtigt werden:

- Aufbau eines Gebäude- und Grundstücksinformationssystem als hilfreiches Element der Wohnraumbeschaffungspolitik
- Modernisierung bestehender Bausubstanz insbesondere im Stadtzentrum: zeitgemäße, moderne Wohnbauten, insb. für Familien im Innenstadtbereich / Bereich Ziegelei
- Integration von Senioren, Jugend und Vereine
- alternative Radwegstraße abseits viel befahrener Straßen (z.B. Max-von-Müller-Straße)
- Zielgruppenspezifische Angebotsgestaltung in Beherbung und Gastronomie
- Verbesserung Abfluss Oberflächenwasser
- Integration naturnaher Entwässerungssysteme bei neuen Gebieten ggf. Nachrüsten bei alten Gebieten
- Fassadenprogramm und Sanierungsberatung
- Integration des Themas „Energie“ in kulturelle Aktivitäten: verdichtete, energiesparende Bauformen



# **/// ZIELE UND HANDLUNGS- SCHWERPUNKTE**

Rottenburg an der Laaber verfügt über vielfältige Stärken und Potenziale, die genutzt werden können, die Stadt weiter zu attraktivieren und zu profilieren. Andererseits sind bestehende Defizite zu reduzieren und zukünftige Herausforderungen aktiv anzugehen. Das in diesem ISEK erarbeitete Leitbild soll für die zukünftige Weiterentwicklung der Stadt Orientierung geben.

Aus den vorangegangenen Analysen lassen sich die wichtigsten Ziele in einer Top 10-Liste zusammenfassen. Diese Ziele benennen relevante Handlungsschwerpunkte.

1. Stärkung der Mittelzentrumsfunktion
2. Ausbau umweltfreundlicher Mobilität
3. Verkehrsberuhigung im Ortszentrum
4. Stärkung der Ortsmitte
5. Sicherung und Förderung der Vielfalt von Naturräumen und der in ihnen wohnenden Pflanzen- und Tierarten
6. Schutz des Klimas und Anpassung an den Klimawandel (einschl. Energiewende)
7. Nachhaltige Siedlungsentwicklung
8. Sicherstellung entsprechender Angebote und Infrastruktur für die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie der Senioren
9. Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen
10. Ausbau von Erlebnis- und Begegnungsräumen für Einheimische und Gäste

Im Folgenden werden die Ziele, Teilziele und Leitlinien nach Themenfeldern geordnet dargelegt.



## VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

### ZIEL

Rottenburg an der Laaber entwickelt für die Stadt ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und sorgt für dessen Umsetzung.

### TEILZIELE UND LEITLINIEN

1

Fußgänger und Radfahrer können sich sicher, komfortabel und schnell innerhalb der Stadt und zu Nachbarorten fortbewegen.

2

Die Ortsmitte wird verkehrsberuhigt.

3

Derzeitige Gefahrenstellen und Verkehrsprobleme werden beseitigt.

4

Straßenräume werden ansprechend gestaltet.

5

Der ÖPNV wird als Alternative zum motorisierten Individualverkehr stärker ausgebaut.

6

Alternative Mobilitätskonzepte als Ergänzung zum ÖPNV werden gefördert.

## WOHNEN UND ORTSENTWICKLUNG

### ZIEL

Rottenburg an der Laaber sorgt für eine umsichtige Siedlungsentwicklung. Die Stadt bleibt ein attraktiver Wohnort und stärkt seine historische Mitte.

### TEILZIELE UND LEITLINIEN

1

Vorhandene Innenraumpotenziale werden genutzt. Diese werden gegenüber einer Außenentwicklung priorisiert.

2

Laden- und Wohnleerstände werden beseitigt und einer neuen Nutzung zugeführt.

3

Es wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

4

Die für Rottenburg typische eher ländliche Siedlungsstruktur bleibt erhalten.

5

Die Stadt entwickelt sich ansprechend innerhalb der natürlich gegebenen Topografie weiter.

6

Ortsbildprägende Elemente stärken die Identität der Stadt und werden erhalten. Das Ortsbild und die Einbettung in die umgebende

Landschaft werden gesichert und verbessert.

7

Die Aufenthaltsqualität wird in der Ortsmitte gestärkt und weitere Räume der Begegnung und Treffpunkte werden geschaffen.



## NATUR

### ZIEL

Rottenburg setzt seine Bemühungen im Rahmen des Artenerhaltes fort. Landschafts- und Kulturräume werden gesichert.

### TEILZIELE UND LEITLINIEN

1

Der Bestand an Grünflächen zur Erholung und als Treffpunkt wird optimiert und attraktiver gestaltet. Bei Bedarf wird der Anteil der Flächen vergrößert.

2

Grünstrukturen werden naturnah gestaltet.

3

Städtische Freiräume und Biotope in den Außenflächen werden vernetzt.

4

Grüne Vorgärten bleiben erhalten.

5

Der Zustand der Fließgewässer wird verbessert. Fließgewässer werden, soweit möglich, renaturiert.

## KLIMASCHUTZ UND -ANPASSUNG

### ZIEL

Rottenburg nutzt seinen Handlungsspielraum, um das Klima zu schützen und die Energiewende voranzutreiben. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen, um die Stadt gegenüber Herausforderungen des Klimawandels zu wappnen.

### TEILZIELE UND LEITLINIEN

1

Für Bepflanzungen werden klimaresiliente Arten bevorzugt, die Trockenheit und Hitze vertragen.

2

Erhalt und Schaffung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen.

3

Kühle begrünte und verschattete Erholungsinseln in der Ortsmitte erhalten die Aufenthaltsqualität in der Stadt.

4

Vorrangig wird Regenwasser vor Ort zurückgehalten. Wasserflächen in der Stadt tragen zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

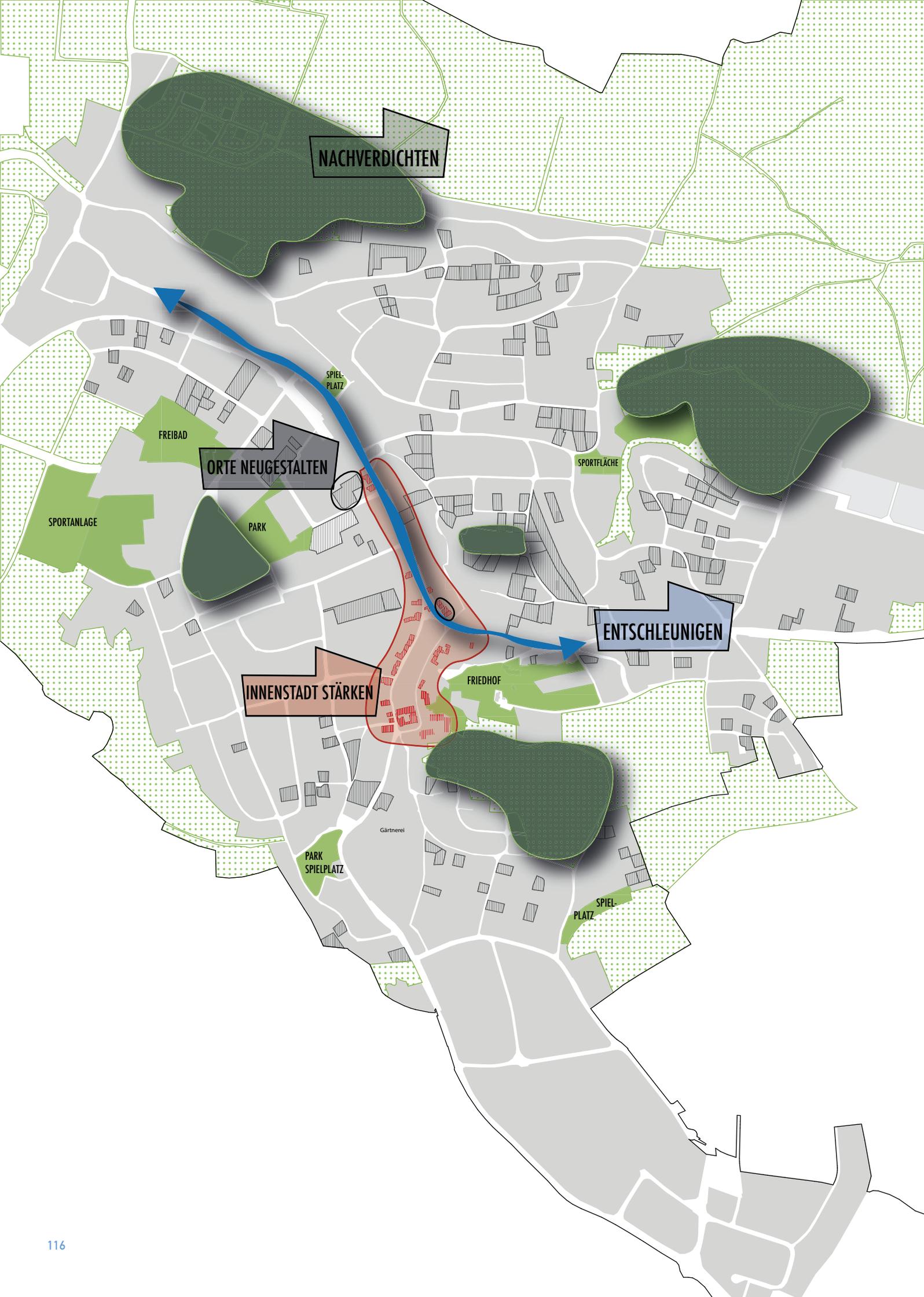
5

Dach- und Fassadenbegrünung werden gefördert, um das Kleinklima positiv zu beeinflussen und Hitze in der Stadt zu reduzieren.

6

Rottenburg setzt auf erneuerbare Energiequellen und fördert den Ausbau von Solaranlagen.





**NACHVERDICHTEN**

**ORTE NEUGESTALTEN**

**ENTSCHLEUNIGEN**

**INNENSTADT STÄRKEN**

SPIEL-  
PLATZ

FREIBAD

SPORTFLÄCHE

SPORTANLAGE

PARK

FRIEDHOF

Gärtnerei

PARK  
SPIELPLATZ

SPIEL-  
PLATZ

## Entwicklungskarte

Die Entwicklungskarte zeigt die Handlungsfelder Rottenburgs auf, um in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiterhin eine attraktive Stadt zum wohnen, arbeiten und leben zu sein.

Dazu zählt zum einen der Verkehr, welcher die Innenstadt stark belastet. Dieser soll „ENTSCHLEUNIGT“ werden. Dazu zählen die Umgestaltung des Straßenraums. Sekundärwege soll die Wege attraktiver für Fußgänger und Fahrradfahrer machen. Dazu kommen noch Maßnahmen wie die Weiterführung der Gehwege über Einmündungsbereiche hinweg und die Reduzierung von Gefahrenstellen, die querenden, motorisierten Verkehr entschleunigen.

Nicht nur Gefahrenstellen sollen reduziert werden, sondern auch die Menge an sanierungsbedürftigen Häusern. Da sich gerade im Innenstadtbereich – so wie diesen viele Rottenburger:innen definieren – einige Häuser befinden, welche augenscheinlich renoviert werden müssen, um ein attraktives Ortsbild und Lebensgefühl zu vermitteln, wird die Stadt Maßnahmen ergreifen müssen, um die Bürger:innen bei der Sanierung zu unterstützen. Ganz unter dem Motto „INNENSTADT STÄRKEN“.

Darüber hinaus werden weitere Orte in der Stadt „NEUGESTALTET“. Dazu zählen zum einen die drei Gebäude im Kurvenbereich des Kapellenplatzes. Hier können ein neuer Standort für das Radiomuseum und öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche mit Bezug zur historischen Identität von Rottenburg entstehen. Diese neuen Freiraumqualitäten bieten auch den Herausforderungen der Klimaanpassung Rechnung.

Zum anderen ergänzen sich die Flächen um den V-Markt bzw. dem ehemaligen Ziegelwerk zu einem attraktiven innerstädtischen Neubauquartier. In Frage kommt die Errichtung eines neuen Platzes für die Bevölkerung mit verschiedenen Funktionen: Events, Parkraum, Freiraum für Platzgestaltungen, Überbrückung von Wartezeit, Treffpunkt für Jung und Alt oder die Nutzung als Ort für neues, zentrumnahes Wohnen gemischt mit Dienstleistungen.

Da das Themen Wohnen und Wohnraummangel aktuell und in Zukunft noch viel mehr eine Rolle spielen wird, ist es ganz wichtig, in Rottenburg „NACHZUVERDICHTEN“. Das heißt Baulücken und freie Flächen in bebauten Gebieten vorerst für neuen Wohnraum zu nutzen. Ganz nach der Devise „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, aber mit guter baulicher Gestaltung und ohne die Lebensqualität der Quartiere negativ zu verändern. Eine Innenentwicklungsstudie bildet hier eine fachliche Grundlage.

- Bebautes Gebiet
- Umliegendes Grün und Felder
- Innerstädtische Grünflächen
- Baulücken
- Potentielle Flächen zum Nachverdichten
- Sanierungsbedürftige Häuser
- Innenstadtbereich
- Max-von-Müller-Straße
- Orte zum Neugestalten
- Maßstab 1 : 10.000



# /// LUPEN- BETRACHTUNG



## Neugestaltung des Platzes am V-Markt

Die aktuelle Brachfläche vor dem V-Markt Gelände wird aktuell gelegentlich als Parkplatz genutzt, gerade wenn in der gegenüberliegenden Hebammen-Praxis Kurse stattfinden. Städtebauliche und Qualitäten weist der Platz keine auf. Ebenfalls gibt es auch keinen Namen für die Fläche.

Eine Neugestaltung des Areal mit einer Fassung Rahmenbebauung wird empfohlen. Ein Platz soll zur Aufenthaltsfläche und Treffpunkt werden, die städtebaulichen Qualitäten der Stadt Rottenburg steigern und gleichzeitig multifunktional für Events und Attraktionen, wie beispielsweise einer Eislauffläche im Winter, genutzt werden. Ein kreativer Prozess der Namensgebung mit einer hohen Bürgerbeteiligung stärkt die Identifikation mit dem „neuen“ Quartiersplatz.

Im Folgendem befinden sich Anregungen und Beispiele wie der Platz gestaltet werden kann und welche Elemente er aufweisen sollte.

Elemente, welche der Platz beinhalten sollte:

- Rahmenbebauung, die zur Gliederung und Struktur des Platzes beiträgt. Und des Weiteren Schutz vor Wind und Wetter bietet. Gegebenenfalls mit einer öffentlichen Toilette ergänzt, welche von Marktbesuchern, ÖPNV-Kunden und Gästen der Veranstaltungen genutzt werden kann.
- Bäume und Pflanzen, welche als natürliche „Klimaanlage“ fungieren um den Platz auch in den Sommermonaten attraktiv zu gestalten. Möglicherweise Ergänzung mit auf- und abbaubaren Sonnensegeln um Flächen zu beschatten, welche bei größeren Events frei sein sollten.
- Das Element Wasser, um zum einem den Platz zu beleben und ansprechend für Kinder zu gestalten. Und ebenso, wie die Bäume, zur klimatischen Funktion beiträgt.
- Verbindungselement zum ZOB: Ort zum Überbrücken von Wartezeiten mit Sichtbeziehungen zu den ankommenden und abfahrenden Bussen und Aufenthaltsmöglichkeit nach Besuch am Wochenmarkt.
- Lichtquellen, welche nicht zur Lichtverschmutzung beitragen und dennoch als Element zur Gestaltung

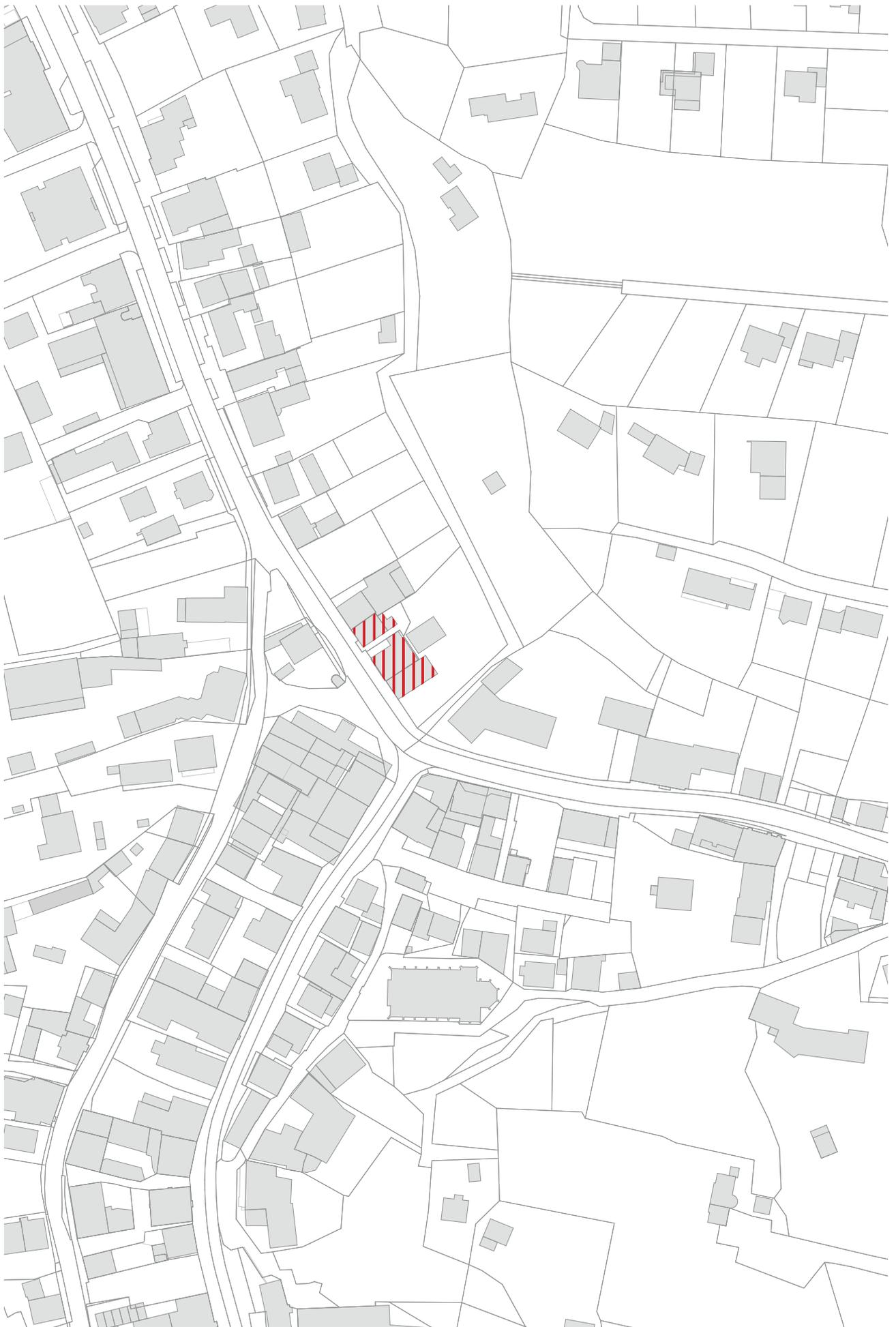
des Platzes, als sicheren Ort, beitragen.

- Sitzgelegenheiten zum Verweilen, einerseits fest installierte und andererseits Abbaubare.

Was der Platz nicht nur beinhalten sollte, sind oberflächliche Stellplätze. Bei Bedarf können die umliegenden, vielfach vorhandenen Parkplätze genutzt werden. Eine Tiefgarage unterhalb der Rahmenbebauung ist möglich. Diese könnte für externe Besucher kostenpflichtig genutzt werden. Mit der Möglichkeit des zweistündigen Freiparkens nach Konsum bei ortsansässigen Einzelhändlern.

## Beispiele für weitere gestalterische Elemente





## Studie zu den Häusern der Max-von-Müller Straße Hausnummer 2, 4 und 6

Die sich zu Beginn der Max-von-Müller-Straße befindlichen Häuser sind allesamt im Besitz der Stadt Rottenburg. Da die Gebäudekomplexe aktuell nicht mehr aktiv genutzt werden und teilweise nicht mehr sanierungsfähig sind, werden im Folgendem Herangehensweisen und Beispiele aufgezeigt wie diese zentrale Fläche neu gestaltet werden könnten, um den städtischen Kontext aufzuwerten. Ebenso wird die mögliche zukünftige Nutzung thematisiert.

Wie in einer Karte von 1895 eingezeichnet befand sich auf der zu gestaltenden Fläche ein „Schmiedeanwesen des Georg Donhauser“. Alte Bilder des Gebäudes sind nicht vorhanden, weshalb eine adaptive Version des Gebäudes nicht in Frage kommt. Bei den Neubauten wird dennoch empfohlen den ortstypischen Charakter zu reflektieren. Dazu zählt, dass die Gebäude zweigeschossig und mit einer Lochfassade ausgebildet sind, sowie ein Dach mit einer Neigung von mindestens 40° und keinem Dachüberstand haben. Die neuen Häuser sollten ebenso giebelseitig zur Straße ausgerichtet sein. Eine moderne Anpassung eines Stufengiebels wäre denkbar, wenn es sich um einen repräsentativen, öffentlichen Bau handelt. Für ein solches Gebäude wäre ebenso ein Ausnahmefür eine eigenständige Kubatur möglich. Der Bereich im Erdgeschoss sollte offen wirken und aufgrund seiner kleinteiligen Gestaltung Fußgänger zum erkunden der Stadt animieren. (s. Städte für Menschen, Jan Gehl)

Weitere gestalterische Elemente und Grundrisse sollten sich individuell an die Nutzung richten. Anstelle der drei Häuser jedoch nur zwei neue Komplexe zu bauen ist vorstellbar. So kann man aufgrund neu gewonnener Freiflächen die Attraktivität und Lichtführung besser steuern. Ebenso möglich ist ein Wiederaufgreifen der klassischen Vorgärten in Rottenburg, welche aufgrund mehrerer Straßen-Erweiterungen weichen mussten.

Als potenzielle Nutzung kommt zum einem die Erweiterung von Behördenbüros infrage, sowie

gewerbliche Büroräume. Wohnen im Alter oder junger Familien im Kurvenbereich der Staatsstraße ist zu vermeiden, aufgrund der potentiellen Gefahrensituation. Vorstellbar wäre ebenfalls ein modernes Museumsgebäude oder ein attraktiver Proberaum für die örtlichen Musikvereine. Parkplätze stehen beim nahegelegenen Rathaus zur Verfügung oder könnten durch den Bau eines Parkhauses/-stadls ergänzt werden.





Verwendung moderner Formen und dennoch gekonnte  
Eingliederung in den städtischen Kontext,  
Stadthaus Viehmarkt Neumarkt i.d.Opf



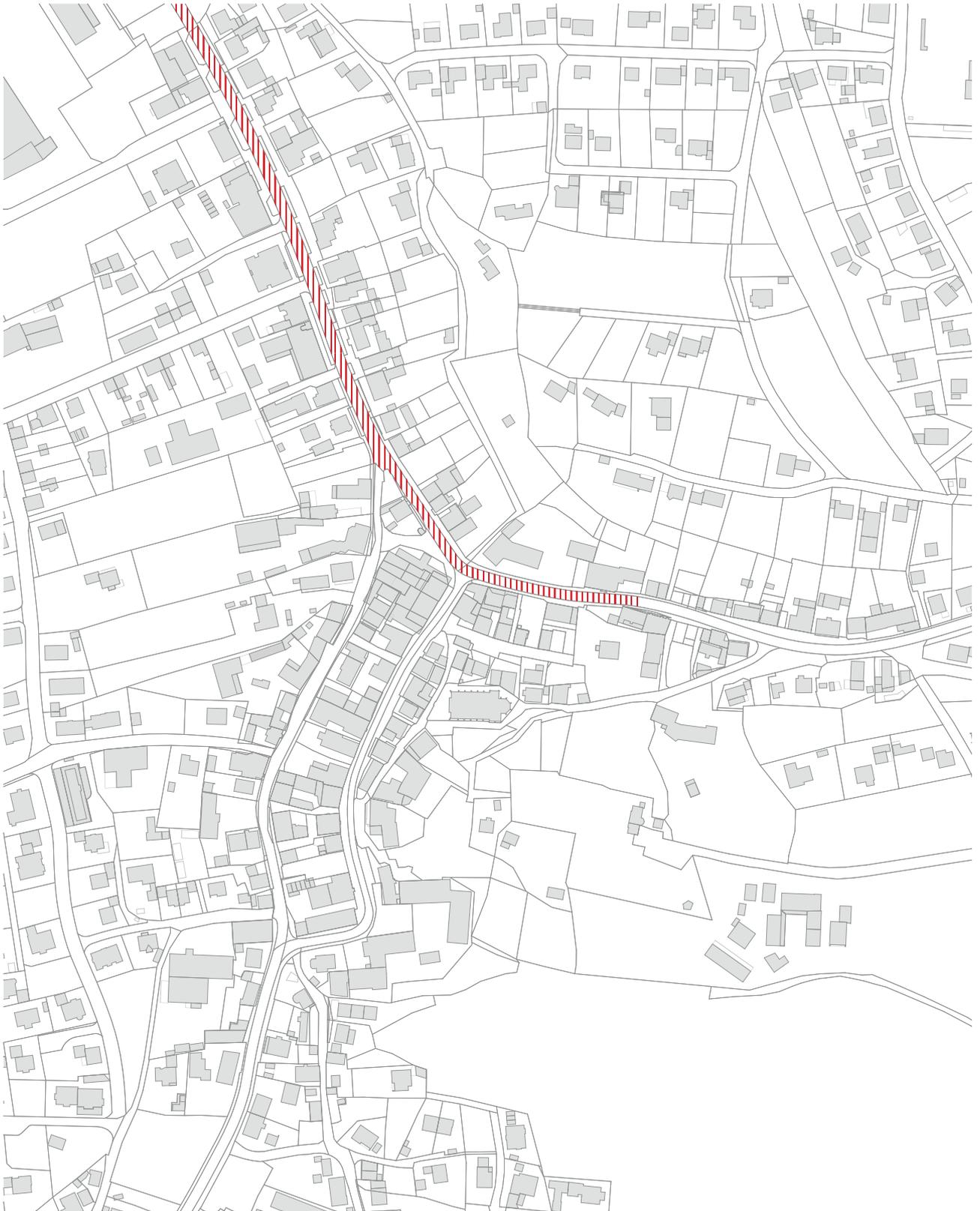
[https://www.berschneider.com/fileadmin/\\_processed\\_/0/7/csm\\_02\\_WH\\_Viehmarkt\\_aussen\\_21c3821b09.jpg](https://www.berschneider.com/fileadmin/_processed_/0/7/csm_02_WH_Viehmarkt_aussen_21c3821b09.jpg)

Offener Musikproberaum: Transparenz zwischen  
Straßen- und Innenraum,  
Pfarrhaus Krumbach



[https://www.bernardobader.com/wp-content/uploads/2014/07/035\\_F\\_05\\_AB.jpg](https://www.bernardobader.com/wp-content/uploads/2014/07/035_F_05_AB.jpg)



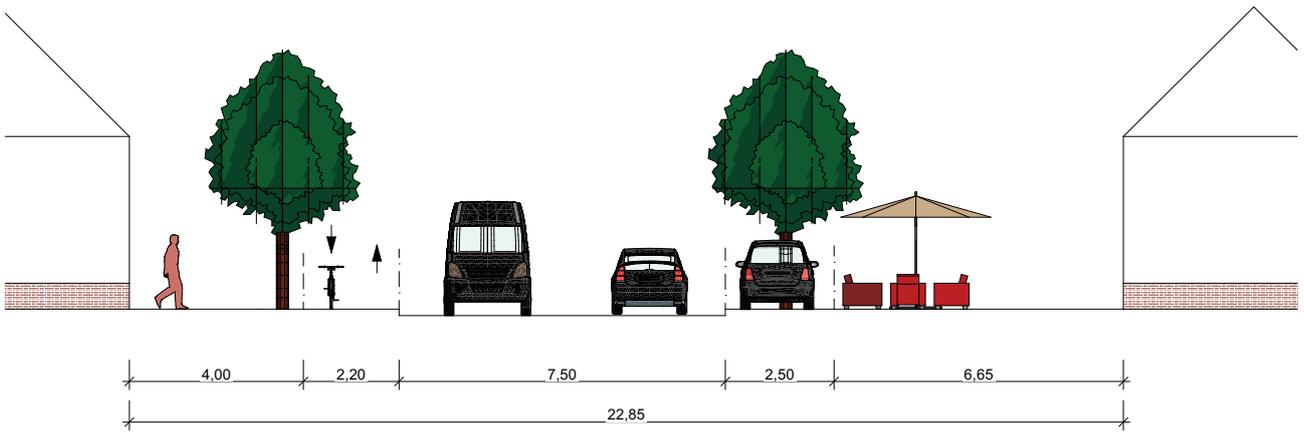


## Neugliederung der Staatsstraße Max-von-Müller zur Verkehrsberuhigung

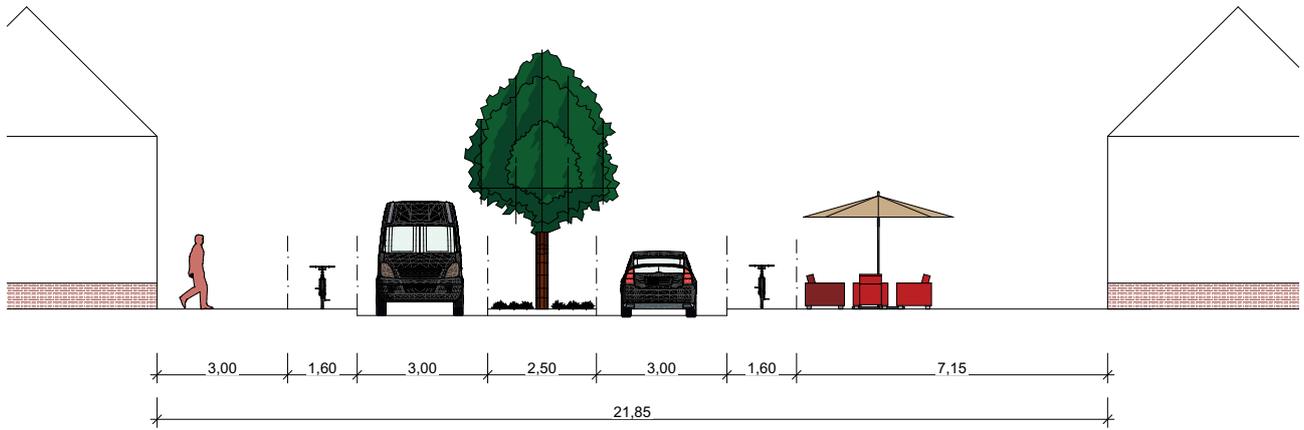
Die Staatsstraße 2142 durchquert Rottenburg vom Rathaus bis zur Pfeffenhausener Straße und führt, aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Belastung, zur Verringerung der Aufenthaltsqualität. Geringfügige Strecken werden bevorzugt mit dem Auto bewerkstelligt. Grund hierfür könnte das Gefahrenpotential der durchfahrenden Autos sein sowie die damit einhergehende Lärmbelastung. Die Gehwege wirken aufgrund des Durchgangsverkehrs unattraktiv, obwohl diese mit Bäumen und Sitzgelegenheiten gesäumt sind. Außerdem laden Parkplätze vor jeder Ladentür ein, die kurzen Strecken nicht zu Fuß zu gehen, sondern das Auto zu nutzen.

Um diese Situation gerade im Kernbereich der Innenstadt zu verbessern werden verschiedene Ansätze im Folgenden skizziert. Ziel aller Maßnahmen ist es, den Verkehr zu beruhigen, die Aufenthaltsqualitäten auf der Straße zu erhöhen sowie Anreize zu geben mehrere Strecken zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewerkstelligen.

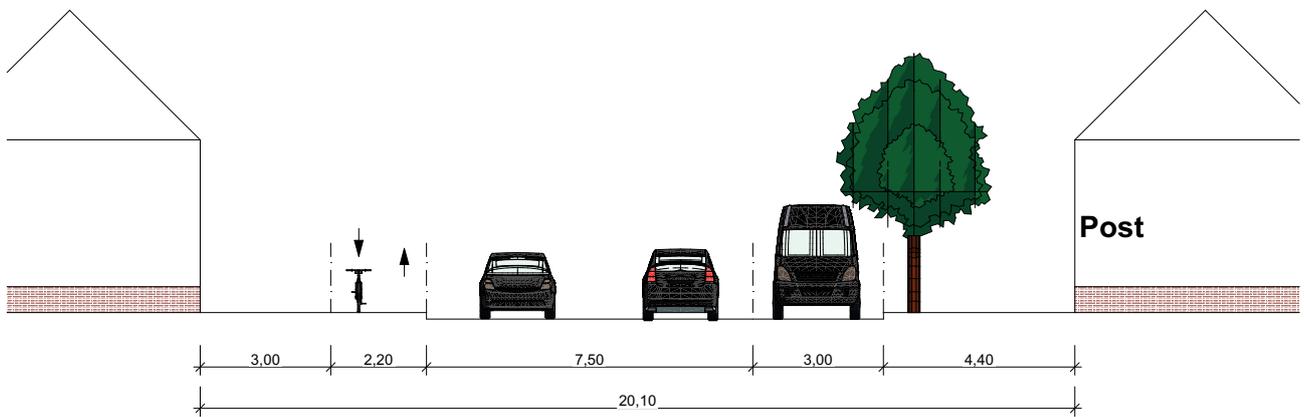




**Variante 1**



**Variante 2**



**Variante 3**

### Variante 1:

Die erste Variante beinhaltet alle in Rottenburg bereits vorhandenen Verkehrselemente. In der Mitte befindet sich die Staatsstraße. Ein Parkstreifen parallel zur Fahrbahn ermöglicht, dass wenn man mit dem Auto fährt noch Parkmöglichkeiten vor den Geschäften hat. Schatten spenden die sich in der Ebene der Parkplätze befindlichen Bäume. Der restliche Bereich auf dieser Seite kann als Verkaufs- und Gastronomiefläche genutzt werden, jedoch so, dass Passanten nicht gehindert werden. Auf der linken Seite ermöglicht ein neuer Fahrweg das sichere Benutzen des Fahrrads

als Fortbewegungsmittel. Der Bereich wird von einer Baum-Reihe vom Fußgängerbereich optisch getrennt.

#### STÄRKEN

- // geringer Eingriff in die aktuell bestehende Straßenaufteilung
- // Ermöglicht sicheres Radfahren
- // Möglichkeit des Parkens „vor dem Laden“

#### SCHWÄCHEN

- // Aufgrund zweispuriger Radfahrbahn erschwertes Eingliedern in den fließenden Automobilverkehr

### Variante 2:

Variante zwei zeigt auf, wie man den Durchgangsverkehr in Rottenburg verlangsamen kann. Durch zwei getrennte, schmalere Fahrspuren wird dem motorisierten Verkehr weniger Platz eingeräumt. Über dies hinaus sorgt ein begrünter, mit Bäumen gesäumter Mittelstreifen als verlangsames Element. Außerdem bietet dieser die Möglichkeit den Fußgängern beim Queren der Straße zu helfen. Der Mittelstreifen kann aufgrund des Wegfalls von Parkplätzen generiert werden. Diese Variante sieht aufgrund des Baus eines Parkhauses oberhalb des Rathauses oder einer Tiefgarage auf dem „neuen“ Platz keine Parkmöglichkeiten vor. Dies lädt dazu ein, seinen Pkw zentrumsnah abzustellen und die

kurzen Wege in der Stadt zu Fuß zu bewerkstelligen. Die auf jeder Seite vorhandenen Fahrradstreifen ermöglichen ein sicheres Eingliedern der Radfahrer und räumen diesen ihren entsprechenden Platz im Straßenraum ein. Breite Gehwege und ausreichender Platz für Außenbereiche der Gastronomie laden zum Verweilen ein.

#### STÄRKEN

- // Entschleunigung des durchfahrenden Verkehrs
- // Ermöglicht sicheres Radfahren und Eingliedern in den fließenden motorisierten Verkehr.
- // Breite Gehwege und Gastronomieflächen laden zum Verweilen ein.

#### SCHWÄCHEN

- // Aufwendige Baumaßnahmen nötig.

### Variante 3:

Die dritte Variante thematisiert den schmalen Bereich vor der Post. Da hier beim Be- und Entladen des Postautos bzw. -Lkws sich der Verkehr der Staatsstraße zurück staut soll eine neue Ladefläche das sichere Abstellen des Postautos ermöglichen ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Breite Fußwege mit schattenspendenden Bäume und ein beidseitig befahrbarer Fahrradstreifen ermöglichen das sichere Nutzen des Straßenraums für alle.

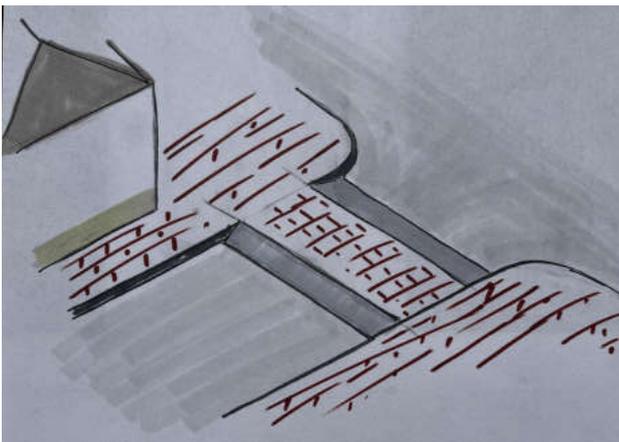
#### STÄRKEN

- // Separate Lieferzone: kein Aufstauen des fließenden Verkehrs beim Be- und Entladen des Postautos
- // Sicheres Fahrradfahren möglich.

#### SCHWÄCHEN

- // Wenig Grün im Straßenquerschnitt.
- // Aufgrund zweispuriger Radfahrbahn erschwertes Eingliedern in den fließenden Automobilverkehr





Leitsystem für Fußgänger:innen in Wien

[https://www.wienzufuss.at/wp-content/uploads/sites/3/2016/06/Mariahilferstra%C3%9Fstele\\_Stephan\\_Doleschal-700x467.jpg](https://www.wienzufuss.at/wp-content/uploads/sites/3/2016/06/Mariahilferstra%C3%9Fstele_Stephan_Doleschal-700x467.jpg)



Schaufensterwettbewerb der Stadt Rheine zur Steigerung der Aufenthaltsqualität

[https://handelsverein-rheine.de/wp-content/uploads/2020/11/winter\\_city\\_schaufensterwettbewerb.jpg](https://handelsverein-rheine.de/wp-content/uploads/2020/11/winter_city_schaufensterwettbewerb.jpg)

**Detailskizze:**

Um ein sicheres Queren von Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Max-von-Müller-Straße zu ermöglichen werden in den Einmündungsbereichen der Straßen die Gehwege auf gleichem Niveau belassen und nicht abgesenkt. Des Weiteren werden die Gehwege über den Mündungsbereich auch in Ziegelplatten ausgeführt. Dies führt dazu, dass einfahrende Autos zuerst langsam auf die Barriere fahren müssen und so mehr Aufmerksamkeit für die querenden Passanten haben. Die gedrosselte

Geschwindigkeiten der Pkws ermöglicht ein sicheres Gefühl beim Queren der Einmündungsstellen und erhöht die Qualitäten der Gehwege. Darüber hinaus ermöglicht die gleichbleibende Höhe ein einfacheres Queren der Straße für gehbehinderte Personen und Kinderwagen.

**Anregungen zum Erkunden der Stadt zu Fuß:**

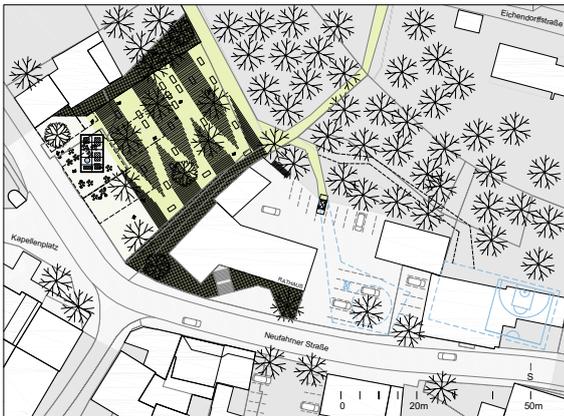
Einige Möglichkeiten zum attraktiver machen der Gehwege, wie das Verbreitern des Bereichs, getrennte Radwege, schattenspendende Bäume und auf gleichem Niveau geführte Wege, wurden bereits aufgezeigt. Weitere Möglichkeiten darüber hinaus sind das Neugestalten der Fassaden und Schaufenster im Erdgeschoss-Bereich. Vertikal gegliederte Fassaden und kleinteilige, attraktiv gestaltete Bereiche auf Augenhöhe laden dazu ein, die Stadt zu Fuß zu erkunden (s. „Städte für Menschen“, Jan Gehl). Mittels eines Wettbewerbs zum „attraktivsten Schaufenster“, eines städtischen Förderprogramms zum Erneuern der

genannten Bereiche oder Beratungen zu verbesserten Gestaltungselementen kann dies erreicht werden. Darüber hinaus können neue Wegrouten und Attraktionen zum zu Fußgehen anregen. Beispielsweise könnte der Stadtpark mit einer Naturroute verbunden werden zusammen mit Wissenswertem zu in Rottenburg heimischen Tieren oder ein Kinderweg mit Figuren und Fakten zur städtischen Geschichte. Eine attraktive Gestaltung der Wege und ein wechselndes Angebot laden zum erkunden der Stadt zu Fuß ein. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Aktion „Wien zu Fuß“.

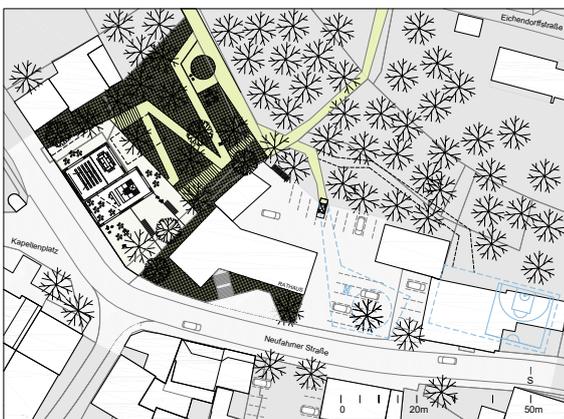


# /// GESTALTUNG K-QUARTIER AM WEINBERG

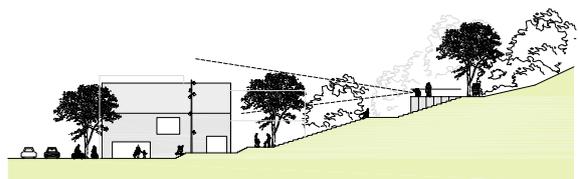
Alle Darstellungen sind um 75 % verkleinert worden:



Lageplan Variante Revitalisierung der Bestandsbauten M 1:500



Lageplan Variante mit Glaskulturraum M 1:500



Schnitte und Ansichten der beiden Varianten - M 1:250

Die Piktogramme und die Schnitte zeigen die räumliche Zusammenfügung durch Verkleinerung und Auflösung der Bebauung. Der Hang wird zu einem landschaftlich begrünten urbanen Platz mit Blick auf die Kirche und geöffnet nach Süden. Es bildet sich ein neuer Freiraum für unterschiedlichste Nutzungen, Begegnungen, Ausblicke und Besuche im Herzen der Stadt Rottenburg.

Identitätsbezüge zwischen den alten Gartenanlagen, der Erkennbarkeit des Weinbergs und den Sichtbezügen auf die Kirche bilden das städtebauliche Entwurfskonzept und stärken nachhaltig das historische Zentrum für Besucher und Bewohner.

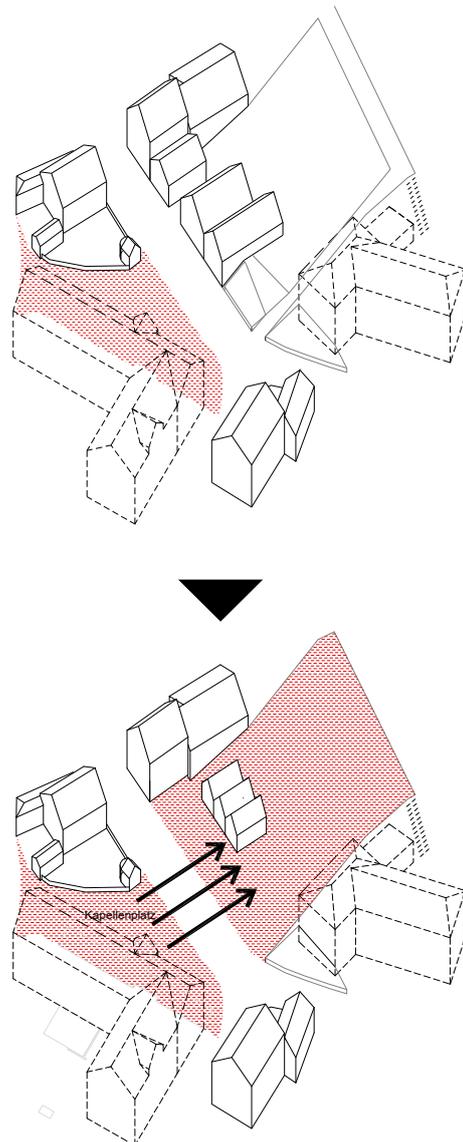
## KULTURVISIONEN FÜR ROTTENBURG

Das Areal neben dem Rathaus war früher ein bekannter Weinberg. Das historische Urkataster und Fotos der Ortschronik belegen diese Nutzung. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung könnte die Stadt nun die bestehenden Liegenschaften und Grundstücke in diesem Bereich als Kulturweinberg für die Stadtgesellschaft wiederbeleben und diesen zu einem besonderen Ort machen.

Eine Wohn- oder Handelsnutzung an der engen und verkehrsreichen Kurve erscheint sicherlich möglich, jedoch gibt es für diese Nutzungen im Zentrum bessere Standorte. Neben einem Neubau und einer freiraumplanerischen Gestaltung des Geländes kann auch mit der sog. „grauen Energie“ der Bestandsbauten gearbeitet werden. Die Raumhüllen bieten für den Kulturbereich, zur Erweiterung des Rathauses oder für andere Raumnutzungen eine gute Ausgangsbasis. Die Kulisse vom Kapellenplatz bietet auch mit den Bestandsbauten schon ein attraktives Stadtbild.

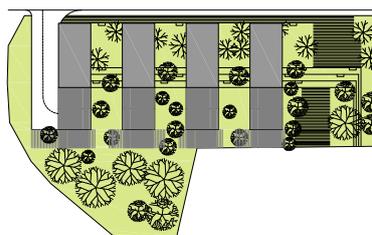
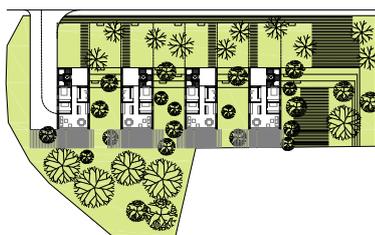
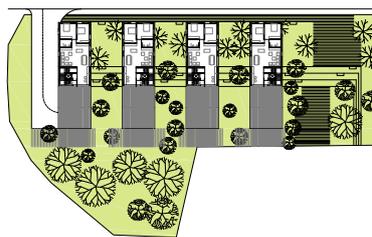
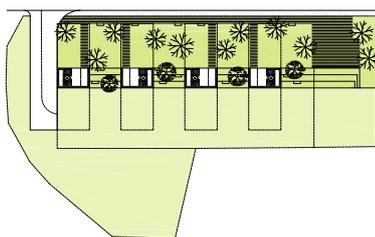
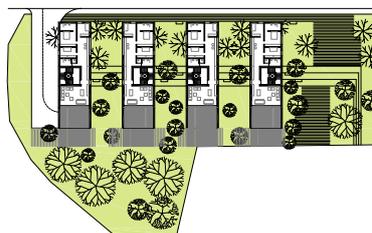
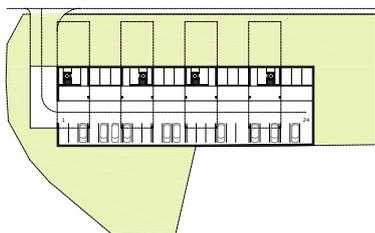
Kulturräume erweitern ist immer mit Kosten verbunden, aber Besonderheiten und Raritäten ziehen Besucher an. Das Radiomuseum der Stadt Rottenburg an der Laaber beinhaltet eine bemerkenswerte Sammlung. Leider sind nichtstaatliche Museen nicht einfach zu betreiben. Ein Gedanke wäre, ein gläsernes, digitales Museum zu konzipieren, das ohne größere Unterhaltskosten 24 Stunden wie ein Schaufenster aufgesucht und besichtigt werden kann.

Hierbei bietet der Weinberg zudem eine spannende Vernetzung durch das Grün und mit Aussicht auf die alte Stadt in das neue Zentrum des Ziegeleiareals. Die Pflege und Neuausrichtung einer innerstädtischen Grünanlage ist im Sinne der Klimaanpassung ein zukunftsweisendes Projekt für das Zentrum der Stadt: im Hinblick auf Vernetzung mit attraktiven Fußwegen, Erhalt von Baumstrukturen und grünen Oasen in einer kompakten Stadt.



# /// GESTALTUNG PLATZ VOR DEM V-MARKT

Alle Darstellungen sind um 75% verkleinert worden:



Grundriss UG Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss M 1:500

Grundriss 2. und 3. Obergeschoss und Dachgeschoss M 1:500

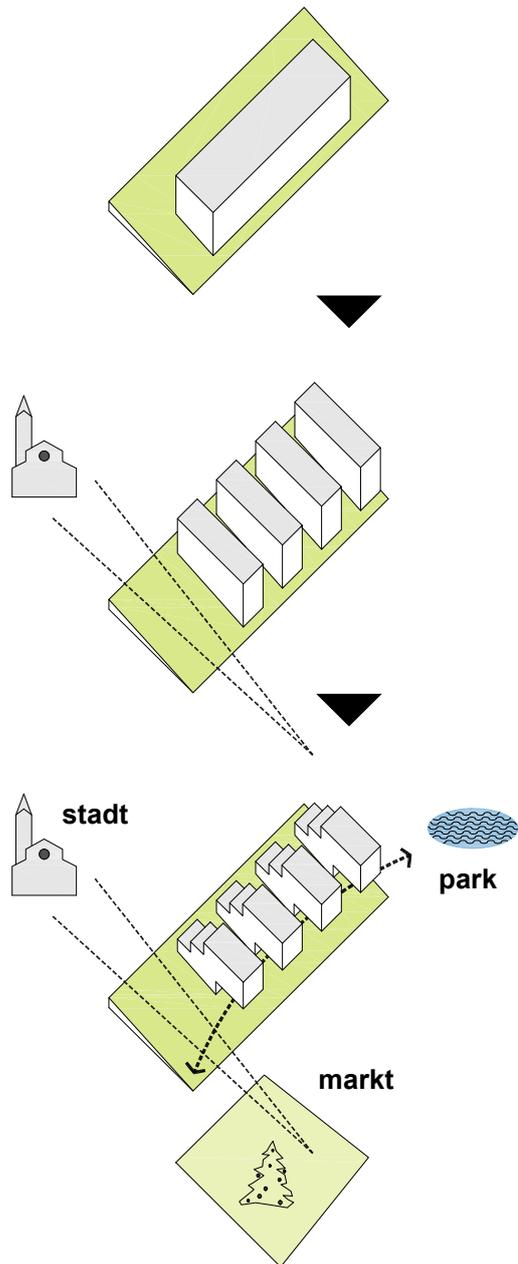
## AKTUELLE SITUATION

Der Rahmenplan um das alte Ziegeleigelände hatte bereits Wohnen im Grünen für die Entwicklung der gewerblichen Brachfläche formuliert.

Das Gebiet bietet hohes innerstädtisches Wohnraumpotential. Es besteht in unmittelbarer und fußläufiger Umgebung die Versorgungsinfrastruktur, die kulturellen Angebote der Altstadt wie auch das Schulangebot.

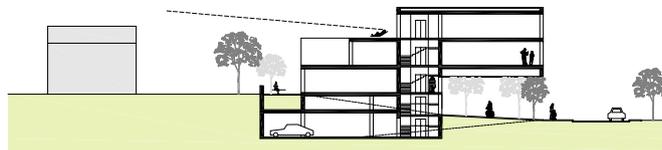
Durch die Beibehaltung wichtiger Sichtbeziehungen und einer Erhöhung des Grün- und Parkanteils können die Wohnquartiere ihren urbanen Charakter in diesem Bereich ausbilden. Das Verdichtungspotential ist aufgrund der umgebenden Großstrukturen und der Parklandschaft aus Sicht der Stadtplanung möglich. Aber Verdichtungen sind immer auch mit der Stadtgesellschaft auszuloten und ein Verständnis für urbane Stadtdichte abzustimmen. Die Vorteile liegen in interessanten, vielfältigen Nachbarschaften mit unterschiedlichen Wohntypologien und Angeboten. Diese stabilisieren wiederum die innerstädtischen Handels- und Dienstleistungen sowie als auch die Wahrnehmung des kulturellen Angebotes im Gegensatz zu entfernten Wohnquartieren.

Einen wesentlichen Baustein bilden die Vernetzung und Ausbildung von räumlichen und grünen Qualitäten des alten Stadtzentrums mit den prägenden Hängen und dem neuen Zentrum an der Ziegelei. Das neue Quartier darf einen modernen und nachhaltigen Charakter entwickeln. Die Wegeverbindung mit attraktiven Freiräumen und Spazierwegen bietet hier ein Bindeglied zwischen Alt und Neu, zwischen Tradition und Moderne, zwischen Aktivität und Kultur, zwischen Alt und Jung für alle Generationen.

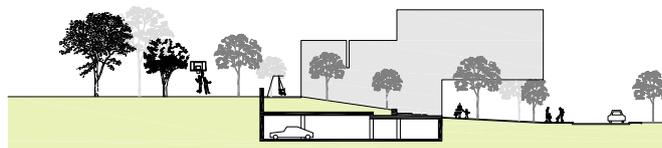


Alle Darstellungen sind um 50% verkleinert worden:

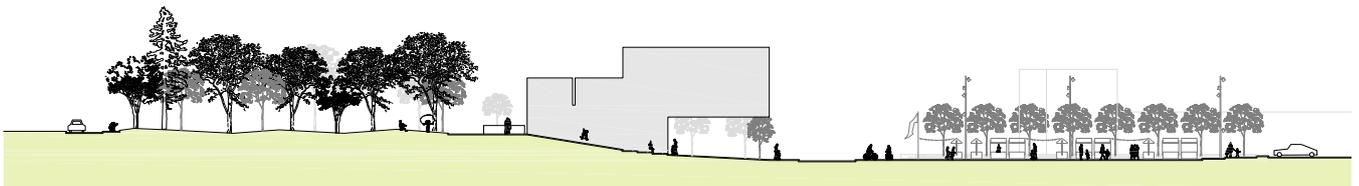
3\_3



2\_2



1\_1



Schnitte M 1:500

Die Schnittzeichnungen zeigen die Qualitäten und Sichtbezüge in dem Wohnquartier am Ziegeleigelände auf.

Dachterrassen bieten die Möglichkeit einen wunderbaren Ausblick in die alte Stadt. Die Eingangssituation in die Wohnanlage gegenüber dem V-Markt an der Alten Ziegelei bietet durch den Geländesprung einen aufgeweiteten breiten durchgrünten Erdgeschossingangsbereich Richtung Stadtpark an.

Eine stärkere Durchgrünung mit anschließendem Spielplatz im Süden verknüpft den Bereich des Stadtparks mit dem Rundweg am Weinberg.

Platzfolgen im neuen Quartier können multifunktionale Freiräume mit Parkplatz-als auch Veranstaltungsnutzung werden. Ein schönes Referenzbeispiel hierzu liefert das Projekt in Lebach der L94 Landschaftsarchitekten, die durch unterschiedlichen Farbbelag und einer Eingrünung mit Bäumen einen attraktiven modernen Platzraum geschaffen haben. Nach Festlegung von Planungszielen bietet sich immer an ,über Realisierungswettbewerbe eine bestmögliche Lösung zu suchen.

Diese Darstellung ist um 60% verkleinert worden:



Lageplan M 1:500,  
 (nicht genordet)

Der aktuelle Restfreiraum um den V-Markt bietet Potentiale für einen vielfältigen Treffpunkt für Jung und Alt, für multifunktionale Nutzungen und für Sport und Märkte. Eine Zonierung von aktiveren Räumen im Nordosten (hier besteht auch die Möglichkeit von temporären Parkierungen unter Bäumen) zu ruhigeren Zonen für Kleinkinder Richtung Altstadt im Nordwesten bietet eine spannende Vernetzung des neuen Quartiers zur alten Stadt an.





# VERNETZUNG



Diese Darstellung ist um 60% verkleinert worden:



Lageplan M 1:1250

Einen wesentlichen Baustein bilden die Vernetzung und Ausbildung von räumlichen und grünen Qualitäten des alten Stadtzentrums mit den prägenden Hängen und dem neuen Zentrum an der Ziegelei. Das neue Quartier darf einen modernen und nachhaltigen Charakter entwickeln. Die Wegeverbindung mit attraktiven Freiräumen und Spazierwegen bietet hier ein Bindeglied zwischen Alt und Neu, zwischen Tradition und Moderne, zwischen Aktivität und Kultur, zwischen Alt und Jung für alle Generationen.



# /// MASSNAHMEN- PLAN

»WENN WIR ZUERST WÜSSTEN, WO WIR SIND UND WOHIN WIR STREBEN, KÖNNTEN WIR BESSER BEURTEILEN, WAS WIR TUN UND WIE WIR ES TUN SOLLTEN. «

ABRAHAM LINCOLN

Die folgenden Maßnahmen dienen der Umsetzung der Ziele und Leitlinien, die im Rahmen des ISEK-Prozesses erarbeitet wurden. Die im Themenfeld Wohnen und Ortsentwicklung aufgeführten Maßnahmen entstammen teilweise den Handlungsempfehlungen aus dem Erläuterungsbericht „Innenentwicklungspotenziale der Stadt Rottenburg a. d. Laaber“ des Planungsbüros ifuplan aus dem Jahr 2022.

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
<b>Handlungsfeld 1: Verkehr und Erreichbarkeit – Rottenburg an der Laaber entwickelt für die Stadt ein nach</b>		
<b>Fußgänger und Radfahrer können sich sicher, komfortabel und schnell innerhalb der Stadt und zu Nachbarorten fortbewegen.</b>		
V.1		Abgrenzung und Bau eines bzw. zweier Radwege entlang der Max-von-Müller-Straße
V.2		Abgrenzung der Radwege zu den Gehwegen um Sicherheit zu schaffen
V.3		Weiterführung der Erhöhung der Gehwege in Bereich von Einmündungsstraßen
V.4		Abbau von Barrieren im Öffentlichen Raum (u.a. Kopfsteinpflaster, Stufen)
V.5		Alternative Radwegstraße abseits viel befahrener Straßen (z.B. Max-von-Müller-Straße)
V.6		Errichtung von Fahrradständern bzw. -anlehnbügel im öffentlichen Raum
<b>Die Ortsmitte wird verkehrsberuhigt.</b>		
V.5		Erarbeitung eines Konzeptionspapiers / Rahmenplanung zur Verbesserung der Verkehrssituation
V.6		Verschmälerung der Straßenbreite
V.7		Parkraummanagement
V.8		Errichtung eines Parkhauses am Beginn des Stadtzentrums
<b>Derzeitige Gefahrenstellen und Verkehrsprobleme werden beseitigt.</b>		
V.9		Errichtung eines Fußgängerüberwegs im Kurvenbereich Rathaus / Kapellenplatz

	KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
--	--------	-----------	-------------------------	--------------

altiges Mobilitätskonzept und sorgt für dessen Umsetzung.

	50.000		2025	Städtebauförderung
	8.000		2025	Städtebauförderung
	70.000		2025	Städtebauförderung
	10.000		2025	Städtebauförderung
	1.000		2023	Städtebauförderung
	50.000		2025	Städtebauförderung
	20.000		2023	Städtebauförderung
	200.000		2025	Städtebauförderung
	10.000		2023	Städtebauförderung

V.10		Errichtung von Behinderten-Parkplätzen entlang der Max-von-Müller-Straße und / oder eine bessere Ausweisung der bisherigen Behinderten-Parkplätze
V.11		Farbliche Markierung der Gehwege in Gefahrenzonen, z.B. beim V-Markt
V.12		Markierung Links- und Rechtsabbiegespur im Einmündungsbereich Marktstraße in Max-von-Müller-Straße
<b>Straßenräume werden ansprechend gestaltet</b>		
V.13		Bäume und Pflanzen werden erhalten und weiter als Gestaltungselement ausgebaut
V.14		Entwicklung neuer, informativer Gehwegrouten im Zentrum und Umgebung
V.15		Wettbewerb zum attraktivsten Schaufenster
<b>Der ÖPNV wird als Alternative zum motorisierten Individualverkehr stärker ausgebaut.</b>		
V.16		ÖPNV Offensive: Informationsmaterial, Aufmerksamkeit auf Park & Ride Angebot am Busbahnhof und 50/50 - Taxi
V.17		Wetterschutzte Unterstellmöglichkeit am Busbahnhof
V.18		Fahrradboxen am Busbahnhof
<b>Alternative Mobilitätskonzepte als Ergänzung zum ÖPNV werden gefördert.</b>		
V.19		Errichtung von Fahrradständern im Stadtbereich verteilt
V.20		Subventionierung von Lastenrädern

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
-----	-------	------------

## Handlungsfeld 2: Wohnen und Ortsentwicklung – Rottenburg an der Laaber sorgt für eine umsichtige Siedlungsentwicklung

<b>Vorhandene Innenraumpotenziale werden genutzt. Diese werden gegenüber einer Außenentwicklung priorisiert.</b>		
WO.1		Aufbau eines Gebäude- und Grundstücksinformationssystems als hilfreiches Element der Wohnraumbeschaffungspolitik (Flächenmanagement-Datenbank)
WO.2		Öffentlichkeitsarbeit (bspw. Informationstage zur Innenentwicklung, Wettbewerb Regionale Baukultur mit benachbarten Kommunen, Öffentlichmachung von Beispielen guter Innenentwicklung)
WO.3		Nutzung der Expertise der Flächensparmanager im Rahmen der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung
WO.4		Lückenschluss Umgehungsstraße
WO.5		Nachverdichtung im Bereich Alte Ziegelei, ehemaliges Kasernengelände und im Nord-Westen der Stadt
WO.6		Prüfung der Aufstellung von Bebauungsplänen im Bestand zur ortsplanerischen Steuerung der Innenentwicklung und Nachverdichtung (u. a. Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf: Altort, Krumbacher Berg und An der Landshuter Straße)
WO.7		Prüfung bestehender Bebauungspläne hinsichtlich der Vorgaben bzgl. Grund- und Geschossflächenzahl und maximal zulässiger Wohneinheiten, ggf. Überplanung
WO.8		Aktivierung von Baulücken über die Nutzung der Möglichkeiten des BauGB: innerörtliche Bebauungspläne, Durchsetzung von Baugeboten, konsequente Ausnutzung entschädigungsfreier Rückwidmungsmöglichkeiten nach Verstreichen der 7-Jahres-Frist
WO.9		Zur Vermeidung gering bebauter Grundstücke zukünftig Beachtung ortsverträgliche Untergrenze (Mindest-GRZ/GFZ) im Bereich der Bauleitplanung bei Neuausweisungen
WO.10		Bei Neuausweisungen Erlass von Baugeboten (siehe WO.6)
WO.11		Identifizierung von Bauten von überdurchschnittlicher Bedeutung, Entwicklung von Nutzungskonzepten und Sicherung über Vorkaufsrecht (bspw. das alte leerstehende BayWa Gebäude, leerstehendes Wohngebäude und Gewerbebrache entlang Neufahrner Straße, Gewerbebrache neben Markthalle)



NR.	ZIELE	MASSNAHMEN	
WO.12		Förderung der Innenentwicklung durch finanzielle Anreize, bspw. Auflage eines kommunalen Förderprogramms zur Innenentwicklung, für Eigentümer kostenfreie Erstberatung, ggf. mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung	
WO.13		Nutzung staatlicher Förderprogramme des Bundes und des Freistaates Bayern (KfW, Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“)	
WO.14		Nutzung der Grundsteuer C ab 2025 zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung	
<b>Laden- und Wohnleerstand werden beseitigt und einer neuen Nutzung zugeführt.</b>			
WO.9		Errichtung einer Laden- und Wohnraum(tausch)börse	
WO.10		Starthilfe für Gründer:innen	
WO.11		Entwicklung eines „POP-UP“ Ladenkonzepts	
WO.12		Förderung bei der Sanierung von ungenutzten Laden- und Wohnraumflächen	
<b>Es wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen.</b>			
WO.13		Wohnungsbau am Alten Ziegelei Gelände bietet Platz für Sozialwohnungen	
WO.14		Bau von Reihenhäusern als Mittelweg zwischen individuellen Wohnen und städtebaulicher Effizienz	
WO.15		Bau von Mehrfamilienäusern im innenstadtnahen Bereich, Schaffung von kleinteiligen Wohneinheiten	
<b>Die für Rottenburg typische eher ländliche Siedlungsstruktur bleibt erhalten.</b>			
WO.16		Bei allen Neu- und Umbauten wird die städtebauliche Verträglichkeit im Hinblick auf den Quartierscharakter bei der Wahl geeigneter Wohntypen eingehend geprüft, ggf. Satzung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart	
<b>Die Stadt entwickelt sich ansprechend innerhalb der natürlich gegebenen Topografie.</b>			
WO.17		Satzung zum Erhalt der Eigenart des Gebiets	
WO.18		Neue, attraktive und langlebige Stadtmöblierung	
<b>Ortsbildprägende Elemente stärken die Identität der Stadt und werden erhalten. Das Ortsbild und die Einbettung in d</b>			
WO.19		Erhaltungssatzung	
WO. 20		Verwendung regionaltypischer Bauweisen, Materialien und Freiflächengestaltung	
WO.21		Erhalt der städtebaulichen Eigenart und Sicherung eines attraktiven Ortsbildes über Gestaltungssatzung, - bzw. leitlinien, Grünordnungsplanung und örtliche Bauvorschriften (u. a. Verbot von Stein- und Schottergärten nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung)	
WO.22		Unterstützung durch Gestaltungsbeiräte	
WO.23		Fassadenprogramm und Sanierungsberatung	
WO.24		Ortsbildprägender Neubau des Radiomuseums	
WO.25		Sanierung des Brauerei-Kellers und geschichtliche Erschließung des unterirdischen Gangesystems	
WO.26		Vermarktung des digitalen geschichtlichen Rundgangs	
WO.27		Erhalt oder Schaffung typischer Siedlungsrandstrukturen (wie Wiesen und Weiden, Steuobstbestände, Gebüsche, Hecken, Feldgehölze, gewässerbegleitende Säume der Gehölze, Waldränder, Fließ- und Stillgewässer)	
WO.28		Keine über natürliche oder künstliche Grenzen und Zäsuren (z. B. Wasserläufe, Gelände- und Raumkanten, Straßen etc.) hinwegführende bauliche Entwicklung	
WO.29		Schaffung fließender Übergänge zwischen Siedlung und Außenbereich, ökologische Aufwertung der Übergangszone, Gestaltung auch zur Naherholung durch Wege und Ruheazonen	
<b>Die Aufenthaltsqualität wird in der Ortsmitte gestärkt und weitere Räume der Begegnung und Treffpunkte werden ge</b>			
WO.30		Attraktivierung und Aktivierung des Stadtparkpotentials, ggf. (Wasser-)Spielplatz	
WO.31		Treffpunktmöglichkeit am Platz vor dem V-Markt wird geschaffen	
WO.32		Vermarktung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche	
WO.33		Errichtung von Stadtmöbeln für Begegnungen und zum Verweilen	

	KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
	50.000		2025	Städtebauförderung
	20.000		2023	Städtebauförderung
	10.000		2023	Städtebauförderung
	1.000		2023	Städtebauförderung
	200		2023	Städtebauförderung
	12.000			Städtebauförderung
	500		2023	Städtebauförderung
die umgebende Landschaft werden gesichert und verbessert.				
	10.000		2023	Städtebauförderung
	2.000.000			
eschaffen.				
	5.000		2023	Städtebauförderung

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
-----	-------	------------

### Handlungsfeld 3: Natur – Rottenburg an der Laaber setzt seine Bemühungen im Rahmen des Artenerhalts

	<b>Der Bestand an Grünflächen zur Erholung und als Treffpunkt wird optimiert und attraktiver gestaltet. Bei Bedarf wird der Anteil der Flächen vergrößert.</b>	
N.1		Attraktivierung und Aktivierung des Stadtparkpotentials
N.2		Wiederbelebung und Gestaltung des historischen Weinbergs
N.3		Entwicklung eines Lehrpfads für ehemaligen Wein- und Hopfenanbau
	<b>Grünstrukturen werden naturnah gestaltet.</b>	
N.4		Verwendung heimischer und/oder klimaresilienter Bäumen und Pflanzen
	<b>Städtische Freiräume und Biotop in den Außenflächen werden vernetzt.</b>	
N.5		Förderung von Landwirten und Grundstückseigentümern zur Errichtung von Korridor- und Trittstein-Biotopen
	<b>Grüne Vorgärten bleiben erhalten.</b>	
N.6		Satzung zum Verbot von Steingärten
N.7		Erhalt und Wiederbelebung von städtischen Grünanlagen (straßenseitig)
	<b>Der Zustand der Fließgewässer wird verbessert. Fließgewässer werden, soweit möglich, renaturiert.</b>	
N.8		Gewässerentwicklungsplan
N.9		Naturnahe Rückführung von Regenwasser

	KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
fort. Landschafts- und Kulturräume werden gesichert.				
	50.000		2025	Städtebauförderung
	50.000		2025	Städtebauförderung
				Städtebauförderung
				Städtebauförderung
				Städtebauförderung

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN
-----	-------	------------

**Handlungsfeld 4: Klimaschutz und Anpassung – Rottenburg an der Laaber nutzt seinen Handlungsspielraum für die Klimaanpassung getroffen, um die Stadt gegenüber Herausforderungen des Klimawandels zu wappnen.**

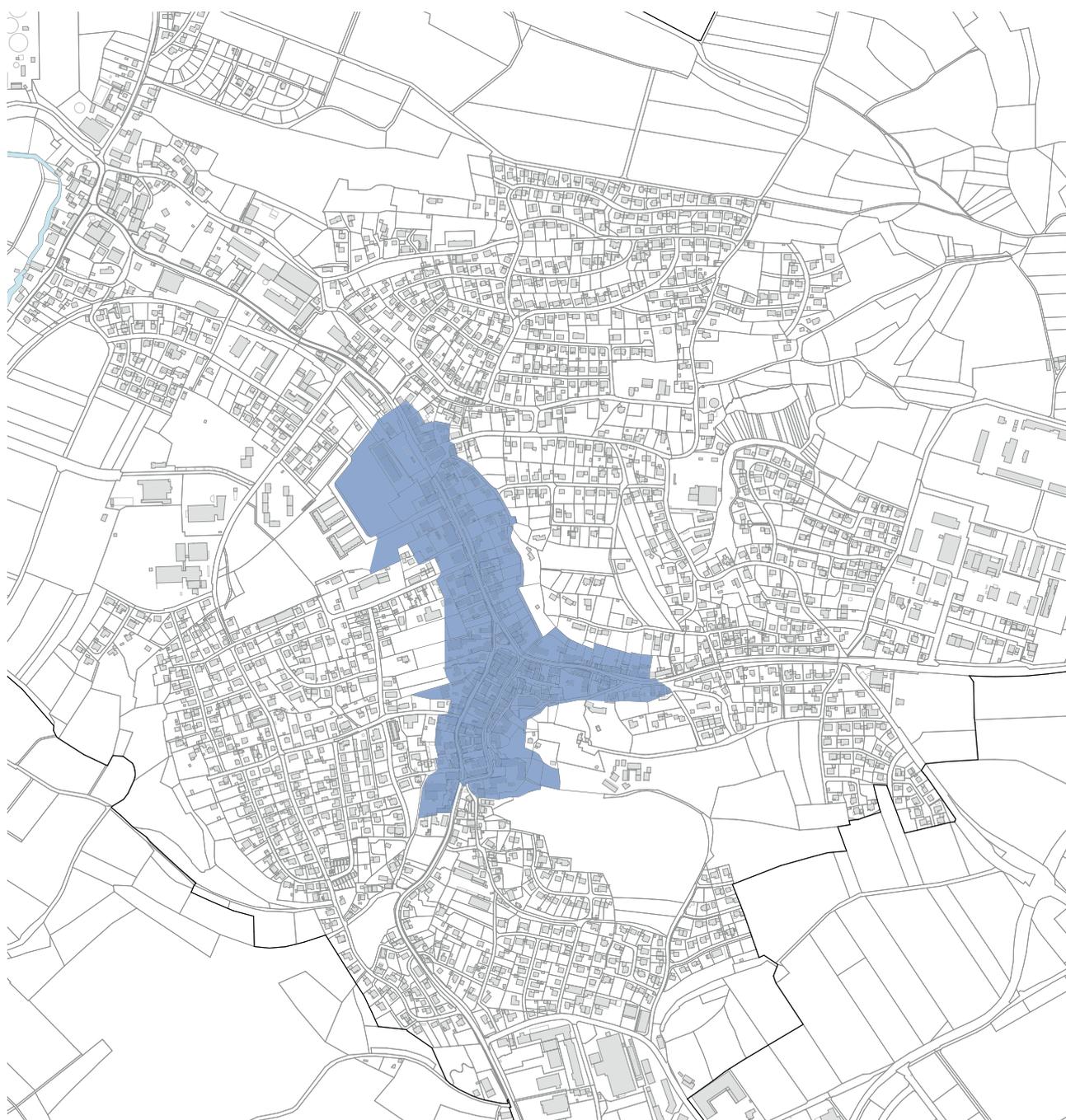
<b>Für Bepflanzungen werden klimaresiliente Arten bevorzugt, die Trockenheit und Hitze vertragen.</b>		
KA.1		Ermittlung und Förderung von klimaresilienter Bäume und Pflanzen in öffentlichen und privaten Bereichen
<b>Erhalt und Schaffung von Kaltluftentstehungsgebieten und Kaltluftschneisen.</b>		
KA.2		Erarbeitung einer Fachstudie zur Ermittlung von bestehenden und potentiellen Kaltluft(entstehungs)schneisen
<b>Kühle begrünte und verschattete Erholungsinseln in der Ortsmitte erhalten die Aufenthaltsqualität in der Stadt.</b>		
KA.3		Pflanzung schattenspendender, großkroniger Bäume
KA.4		Abbaubare / flexible Sonnensegel in Bereichen mit höherer Aufenthaltsdauer
<b>Vorrangig wird Regenwasser vor Ort zurückgehalten. Wasserflächen in der Stadt tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.</b>		
KA.5		Kapellenplatz: Ort des ehemaligen Löschwasserteichs wird seiner Funktion als Wasserfläche zurückgeführt
KA.6		Schaffung von Regenrückhaltebecken zum Schutz vor Starkregen-Ereignissen
<b>Dach- und Fassadenbegrünung werden gefördert, um das Kleinklima positiv zu beeinflussen und Hitze in der Stadt zu reduzieren.</b>		
KA.7		Förderprogramm von Dach- und Fassadenbegrünungen
<b>Rottenburg setzt auf erneuerbare Energiequellen und fördert den Ausbau von Solaranlagen.</b>		
KA.8		Errichtung von Solaranlagen auf städtischen Gebäuden
KA.9		Prüfung Solarpark mit Bürgerbeteiligung
KA.10		Prüfung Ausbau weiterer erneuerbarer Energiequellen wie Windkraft
KA.11		Solardachkataster
KA.12		Elektrifizierung der Wärmeversorgung bzw. erneuerbare Wärme (Solarthermie, Geothermie, Wärmepumpenheizung, Fernwärmesystem)

	KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
--	--------	-----------	-------------------------	--------------

um das Klima zu schützen und die Energiewende voranzutreiben. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur

	50.000		2025	Städtebauförderung
	50.000		2025	Städtebauförderung
	10.000		2023	Städtebauförderung
	1.000		2023	Städtebauförderung
Klimas bei.				
	12.000			Städtebauförderung
				Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021)
reduzieren.				
				Städtebauförderung
				Energiekonzepte und kommunale Energienutzungspläne; Klimaschutzinitiative
				Energiekonzepte und kommunale Energienutzungspläne
				Bundesförderung für effiziente Wärmenetze; Bundesförderung für effiziente Gebäude; Klimaschutzinitiative

# /// SANIERUNGS- GEBIET



## FORTSCHREIBUNG DES SANIERUNGSGEBIETES NACH § 142 ABS. 1 UND 3 BAUGB

Um die im ISEK dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll der Bereich des bestehenden Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB fortgeschrieben und in den Randbereichen ergänzt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des künftigen Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel, ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Nur ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Der Vorschlag zum neuen Umgriff des Sanierungsgebiets entspricht der Kartierung der Gebäude mit wesentlichen Substanzverlusten im historischen Zentrum der Stadt und der prägenden Freiflächen. Aus den Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

- > Behutsamer Erhalt und Weiterentwicklung des historischen Stadtzentrums als attraktiver Aufenthaltsort und sozialem Raum für alle Generationen
- > Gestaltung der Innenstadt mit Verbesserung der Verkehrssituation und Mobilität für alle Generationen, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Menschen mit Behinderung, Senioren oder auch Kinder und Jugendliche, auch in der Zukunft.
- > Prägende Freiräume mit einem zeitgemässen und multifunktionalen Charakter insbesondere der Integration von Grün- und naturnahen gestalteten öffentlichen Räumen.

Diese Verkehrs- und Freibereiche weisen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form

einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch Förderprogramme wird dieser Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel werden weiter zunehmen.

## WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz.

Im übrigen Untersuchungsgebiet ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

Auf Basis der Evaluierung des alten ISEKs und der neuen Untersuchungen ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Stadt Rottenburg a.d. Laaber fortzuschreiben und in den Randbereichen um den **XX** zu erweitern.

Die förmliche Fortschreibung des bestehenden Sanierungsgebietes erfolgt als Satzung der Stadt Rottenburg a.d. Laaber.

Es ist grundsätzlich möglich, nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder „umfassenden“ Verfahren festzulegen. Die Verfahrenswahl der bestehenden Satzung wird nicht geändert, da nach den Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchung und auf Grundlage bisheriger Erfahrungen bei der Durchführung von Sanierungsverfahren kann auf die Anwendung der in §§ 152 – 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden kann.

# /// UMSETZUNG, PROZESS UND BETEILIGUNG



Fotoimpression  
Rege Teilnahme am  
Stadtspaziergang 2022

## WIE GELINGT DIE UMSETZUNG

Die Stadtgesellschaft von Rottenburg an der Laaber hat sich intensiv im Rahmen des ISEKs bei der Konzeption eingebracht und wichtige Impulse gesetzt. Ein grosses Interesse besteht auch weiterhin in der Phase der Information über Projekte als auch in der aktiven Mitarbeit und Begleitung.

Für die Umsetzung der ISEK Handlungsfelder und Zielsetzungen ist es wichtig, verschiedene Nutzer- und Interessensgruppen in den Prozess miteinzubinden und die Bedürfnisse und Anforderungen in Bezug auf die Gebietsentwicklung mit ihnen abzustimmen.

Eine solche Arbeitsgruppe kann dazu beitragen, die Lebensqualität vor Ort zu verbessern und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept weiter fortzuschreiben.

Die Zusammensetzung der Gruppe kann wie folgt strukturiert werden:

- Bürgerinnen und Bürger aus der Gesamtstadt
- Immobilieneigentümer, Anwohner
- Gewerbetreibende aus dem Sanierungsgebiet
- Vertreter von Unternehmen
- Vertreter der Fraktionen des Stadtrates
- Mitwirkung von projektrelevanten Mitarbeitern der Stadtverwaltung.
- Bürgerforum
- Radfahrer-Verein
- ADAC-Ortsclub
- Bürgerinitiative
- Vereine
- Vertreter der Gruppe der Kinder und Jugendlichen
- Vertreter der Gruppe der Senioren
- Vertreter der Gruppe der Menschen mit einer Behinderung
- Polizei
- Verkehrsbetrieb

Die Erarbeitung und Definition von Planungszielen für die Umsetzung der Maßnahmen könnte innerhalb von drei kurzen Arbeitsphasen stattfinden:

### Phase 1: Grundlagenermittlung

- intensive Abstimmung mit der Verwaltung
- Sichtung und Auswertung von Unterlagen und Dokumenten
- Definition der Prozessstrukturen und des Teilnehmerkreises der Gruppe
- Durchführung von persönlichen Einzelgesprächen im Sanierungsgebiet

### Phase 2: Ideensammlung vor Ort

- Vorbereitung und Durchführung einer Begehung
- Befragung der Teilnehmer mittels Fragebogen, um Anregungen, Ideen und Vorschläge der Teilnehmer zu sammeln
- Auswertung der Ergebnisse der Begehung und Befragung
- Evtl. Aufbau einer Website als Kommunikationsmedium

### Phase 3: Definition der Planungsziele

- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation des 1. Arbeitsgruppengesprächs zur Erarbeitung eines „Zukunftsbildes“ für die Maßnahme
- Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation eines 2. Impulsgesprächs zur Priorisierung von Zielsetzungen und sowie Erarbeitung konkreter Planungsziele.
- Gesamtdokumentation und prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit.

Ein wichtiges Kommunikationsmittel sind Pressemitteilungen, um über den Prozess Bürgerinnen und Bürger zu informieren und somit Transparenz zu schaffen. Zusätzlich können Ergebnisse laufend auf einer eigens für das Projekt geschaffenen Website veröffentlicht werden.



## Quellenverzeichnis

BayernAtlas. URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Gemeinde Rottenburg a. d. Laaber. URL: [https://geodaten.bayern.de/denkmal\\_static\\_data/externe\\_denkmalliste/html/274\\_lk.html](https://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/html/274_lk.html)

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat). URL: <https://www.statistik.bayern.de/>

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2021): Stadt Rottenburg a. d. Laaber 09 274 176 – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2020

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat)(2021): Landkreis Landshut 09 274 – Eine Auswahl wichtiger Statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2020

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2021): Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Rottenburg a. d. Laaber – Berechnungen bis 2039. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Landshut. In: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 49 Hallertau. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/49.pdf>

Bayerische Landesbibliothek. URL: <https://www.bayerischelandesbibliothek-online.de>

Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): Landesentwicklung Bayern. URL: <https://www.landentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): Landesentwicklungsprogramm Bayern. URL: <https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Bundesamt für Naturschutz: Schutzwürdige Landschaften – Donau-Isar-Hügelland. URL: <https://www.bfn.de/schutzwuerdige-landschaft/donau-isar-huegelland>

Energie-Atlas Bayern. URL: <https://www.energieatlas.bayern.de/>

Gehl, J. (2015): Städte für Menschen

ifuplan (2022): Innenentwicklungspotenziale der Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Erläuterungsbericht.

Klimaschutzmanagement Landkreis: Vortragsfolien des Klimaschutzmanagers des Landkreises zur Stadtratssitzung am 24.1.2023

Stadt Rottenburg a. d. Laaber. URL: <https://www.rottenburg-laaber.de/index.php?id=0,1>

Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖRMonitor). URL: <https://monitor.ioer.de>

MB-Research: Kaufkraft 2021 in Deutschland. URL: <https://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

Planungsverband Region Landshut. URL: [http://www.region.landshut.org/plan/plan\\_aktuell/index.htm](http://www.region.landshut.org/plan/plan_aktuell/index.htm)

Sparkassen Immobilien GmbH: Marktspiegel für Niederbayern 2022. URL: [https://www.sparkassen-immo.de/downloads/marktspiegel\\_2022\\_niederbayern.pdf](https://www.sparkassen-immo.de/downloads/marktspiegel_2022_niederbayern.pdf)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: ZENSUS-Atlas 2011. URL: <https://atlas.zensus2011.de/>

Umweltbundesamt (2017): Fachbroschüre - Straßen und Plätze neu denken

Wiesmüller J. (1997): Rottenburg a. d. Laaber.

Karten, Skizzen und Fotos der städtebaulichen Analyse und Bewertung (Wenn nicht anders angegeben): DIE STADTENTWICKLER, 2021/2022

Layout und Gestaltung: DIE STADTENTWICKLER, 2021/2022

## Impressum



Stadt Rottenburg a. d. Laaber  
Neufahrner Str. 1  
84056 Rottenburg

[www.rottenburg-laaber.de](http://www.rottenburg-laaber.de)

DIE STADTENTWICKLER GmbH  
Am Bleichanger 33  
87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 9976467  
[info@diestadtentwickler.com](mailto:info@diestadtentwickler.com)  
[www.diestadtentwickler.com](http://www.diestadtentwickler.com)

///  
**DIE STADTENTWICKLER**

Stand: Februar 2023

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Das ISEK wird mit Städtebau-  
fördermitteln der Regierung von  
Niederbayern gefördert.