

DREHBUCH

STADTENTWICKLUNG ISEK
ROTTENBURG AN DER LAABER



an der Laaber
ROTTENBURG
STARKE WURZELN –
ZUM WEITERWACHSEN



INHALT

ZIELSETZUNG UND METHODE	4	
RAHMENBEDINGUNGEN UND STRUKTUREN	8	
STÄDTEBAULICHE ANALYSE		46
BETEILIGUNG & DIALOG	64	
SWOT-ANALYSE	94	
EVALUATION & BEWERTUNG		
102		
ZIELE & HANDLUNGSSCHWERPUNKTE	110	
LUPENBETRACHTUNG	118	
GESTALTUNG K-QUARTIER	130	
GESTALTUNG PLATZ AM V-MARKT	132	
VERNETZUNG	136	
MASSNAHMENPLAN	138	
SANIERUNGSGEBIET	148	
UMSETZUNG, PROZESS & BETEILIGUNG	150	



/// ZIELSETZUNG & METHODE

»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 Stadt Rottenburg a. d. Laaber im niederbayerischen Landkreis Landshut hat das Stadtplanungsbüro DIE STADTENTWICKLER aus Kaufbeuren in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern beauftragt, ein städtebauliches integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten.

In der Vergangenheit hat sich Rottenburg vor allem auf die Entwicklung des ehemaligen Kasernengrundstückes fokussiert, nun soll mit dem neuen ISEK-Konzept der Schwerpunkt auf die Attraktivierung des Stadtzentrums und die Weiterentwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen gelegt werden.

Welche Richtung soll Rottenburg in näherer Zukunft einschlagen? Was sind die Entwicklungsschwerpunkte? Das ISEK gibt hierzu umfassende Antworten auf diese Fragen und zeigt einen Orientierungsrahmen auf.

Mit dem ISEK werden Ziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre festgelegt und ihre Umsetzung durch konkrete Maßnahmen beschrieben. Damit soll weiterhin eine hohe Lebens- und Wohnqualität wie auch Teilhabe und Wohlstand gesichert werden.

Was das ISEK besonders macht, ist die integrierte Betrachtungsweise. Es werden zentrale Handlungsfelder der Ortsentwicklung unter die Lupe genommen und analysiert wie Wohnen, Verkehr, Freizeit / Sport und Kultur.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die Einbindung der Bürger:innen der Stadt Rottenburg in den Prozess in Form verschiedener Formate der Bürgerbeteiligung. Ihre Meinung und Anmerkungen tragen zusammen mit der Grundlagenanalyse zur Entwicklung eines Leitbildes bei. Die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist zudem Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung.

Vorgehen

1. Phase: Grundlagenermittlung

Am Anfang des ISEK-Prozesses wird der IST-Zustand ermittelt und bewertet. Dabei werden diverse Handlungsfelder betrachtet und diesbezüglich erarbeitete Konzepte und Planungen sowie statistische Daten ausgewertet.

2. Phase: Beteiligung

Mittels Workshops und Befragungen werden die Bürger:innen und wesentliche Akteur:innen am Prozess beteiligt. Dies ist ein wesentlicher Projektbaustein, der dazu beiträgt, Stärken, Schwächen, Potenziale und Zielkonflikte zu identifizieren.

3. Phase: SWOT-Analyse und Leitbildentwicklung

Die Ergebnisse aus den vorangegangenen Phasen werden zusammenfassend betrachtet und inhaltliche sowie räumliche Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet. Aus dieser Zusammenschau entsteht dann das Leitbild, das als eine Art Kompass zu sehen ist in Hinblick auf Fragestellungen wie: „Wofür möchte Rottenburg in naher Zukunft stehen?“, „Welche Ansprüche hat Rottenburg zukünftig an sich?“.

4. Phase: Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Aus dem Leitbild werden konkrete Maßnahmen abgeleitet, die sicherstellen, dass dieses auch umgesetzt werden kann.



ZUSAMMENARBEIT DER BETEILIGTEN UND PROZESS

1

GRUNDLAGENERMITTLUNG

BESTANDSERHEBUNG
SUBSTANZBEURTEILUNG

THEMENBEREICHE:

- // Verkehr und Erreichbarkeit
- // Demografie und Bevölkerung
- // Wirtschaft und Arbeitsplätze
- // Handel, Versorgung und Dienstleistungen
- // Wohnbautätigkeit und -planungen
- // Freizeit und Tourismus
- // Soziale Infrastruktur, Bildung und Kultur
- // Natur und Umwelt
- // Städtebauliche Analyse



BEWERTUNG

SWOT ANALYSE

ZIELPLANUNG

LEITBILDPROZESS
HANDLUNGSFELD
ZIELSETZUNGEN

VERTIEFUNGSB...

SCHWERPUNKTSE
PLANUNGSZIELE
INKL. STÄDTEBAU

BETEILIGUNGSAKTI...

STARTWORKSHOP

FACHGESPRÄCH MIT VERWAL-
TUNG
VORGEHEN
ERSTE ENTWICKLUNGSVISIONEN

INFORMATION

STRUKTUR
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

BETEILIGUNGSAKTIONEN

INFORMATION
POSTKARTENAKTION
ORTSSPAZIERGANG

FACHSPAZIERGANG

RUNDGANG MIT
VERWALTUNG

ISEK W...

STADTR...
FESTLE...
FEL...



SSSTRUKTUR

ER &



EREICHE

ETZUNG

LICHE INSTRUMENTE

3

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

MASSNAHMEN UND PROJEKT (MIT PRIORITÄTEN UND UMSETZUNGSSTRUKTUR)

ZUORDNUNG FÖRDERPROGRAMME

4

ORKSHOP

ATSITZUNG
 GUNG HANDLUNGS-
 DER

2

UMSETZUNG

BESCHLUSSFASSUNG UND HAUSHALTSBERATUNG, FÖRDERKULISSE, BEGRÜNDUNG, JAHRESANTRÄGE

BÜRGERWORKSHOP

VORSTELLUNG
 SWOT-ANALYSE



/// RAHMENBE- DINGUNGEN & STRUKTUREN

»SOZIOÖKONOMIE = DIE GESELLSCHAFT WIE DIE WIRTSCHAFT, DIE [VOLKS]WIRTSCHAFT IN IHRER GESELLSCHAFTLICHEN STRUKTUR BETREFFEND« DUDEN

Im Folgenden werden die sozioökonomischen Strukturen und planerischen Rahmenbedingungen für die Stadt Rottenburg a. d. Laaber beschrieben und hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen analysiert. Die Ergebnisse können einen Aufschluss über wesentliche Handlungsfelder zukünftiger Planungen geben.

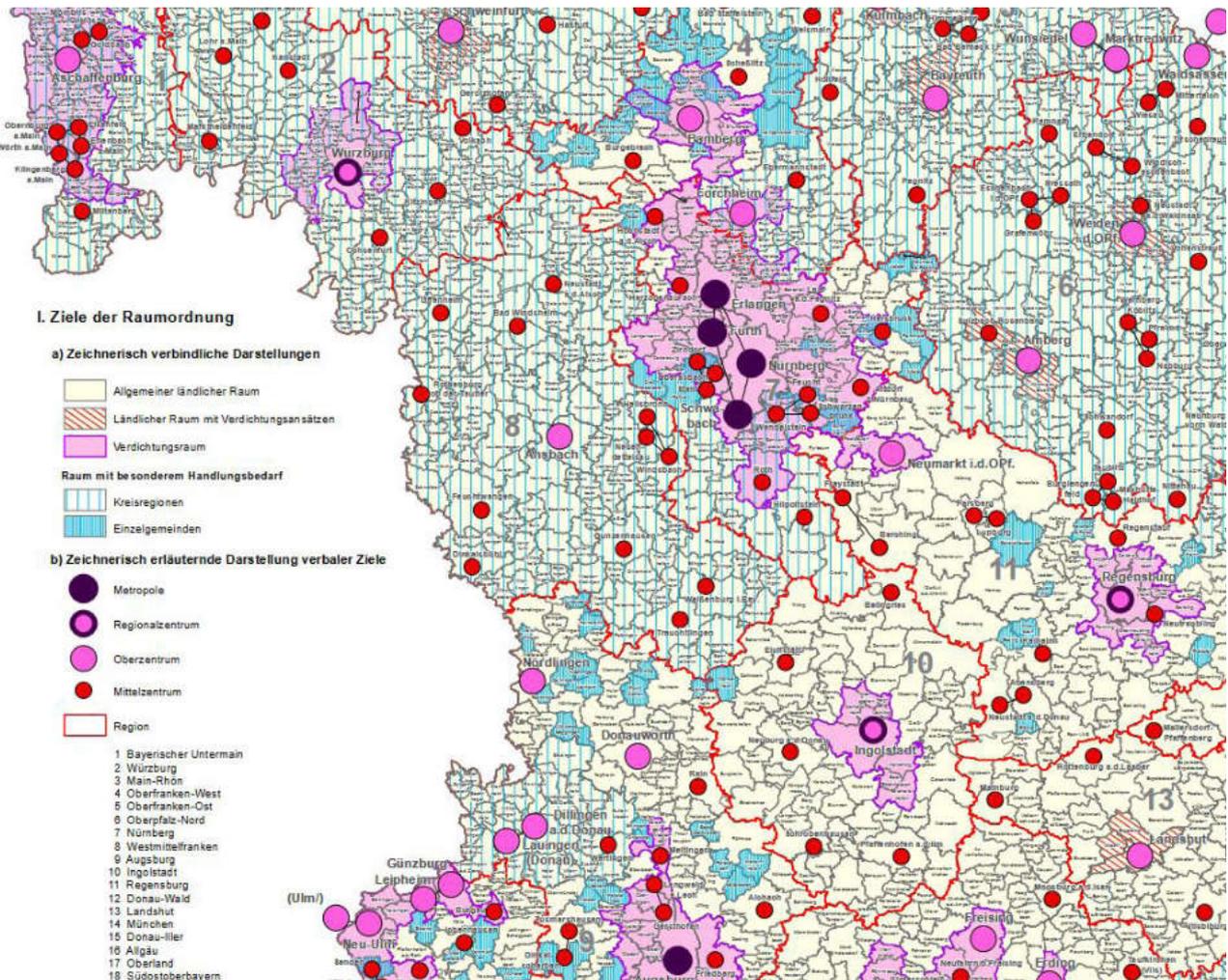
/// 1.

Region und Lage

Rottenburg a. d. Laaber mit derzeit rd. 8515 Einwohnern befindet sich im Landkreis Landshut im Regierungsbezirk Niederbayern unmittelbar an der Großen Laaber. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von 453 m ü. NHN und erstreckt sich auf einer Fläche von 90,11 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt 94 Einwohner je km².

Die Gemeinde umfasst neben der Stadt Rottenburg selbst insgesamt noch 68 Gemeindeteile.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist Rottenburg a. d. Laaber als Mittelzentrum vermerkt. Als Mittelzentrum hat die Stadt die Aufgabe, gehobene Funktionen der regionalen Versorgung zu erfüllen. Zu diesen zählen Einrichtungen der allgemeinen und beruflichen Aus- und Weiterbildung, Einrichtungen im Sozialbereich und größere Anlagen im Bereich von Freizeit und Sport. Zudem befinden sich in Mittelzentren meist Dienstleistungseinrichtungen wie Behörden, Sekundarschulen, Gerichte, hochwertige Einrichtungen der Gesundheitsversorgung und großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Mittelzentren sind in der Regel für den Arbeitsmarkt und für die regionale Verkehrsverknüpfung bedeutsam.



Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: StMWI)

STÄRKEN

- // Nähe zu mehreren zentralen Orten höherer Ordnung: zu den Oberzentren Landshut und Straubing, zu den Regionalzentren Regensburg und Ingolstadt
- // Nähe zum Agglomerationsraum der Metropolregion München
- // Funktion eines Mittelzentrums

SCHWÄCHEN

- // In einer Region mit einigen entwicklungsbedürftigen Orten (u. a. Mainburg, Furth, Buch a. Erlbach, Vilsbiburg)
- // Gute Lage abhängig von Pkw-Verfügbarkeit



Laut des Regionalplans Region Landshut ist Rottenburg in seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion zu stärken. Dabei ist auf folgende Ziele hinzuwirken (RPL Teil A 3.1 (G)):

- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel
- Ausweitung des Angebots an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich.
- Wiedernutzung der Konversionsflächen

PERSPEKTIVEN

// Verbesserung der Erreichbarkeit umliegender und zentraler Orte höherer Ordnung über ÖPNV und weiterer umweltschonender Mobilitätsalternativen

// Ausbau zu einem innovativen und nachhaltigen Wirtschaftsstandort

// Schaffung weiterer Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich.

// Nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde in Kooperation mit Nachbargemeinden

// Sicherung der Kultur- und Naturlandschaft

// Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

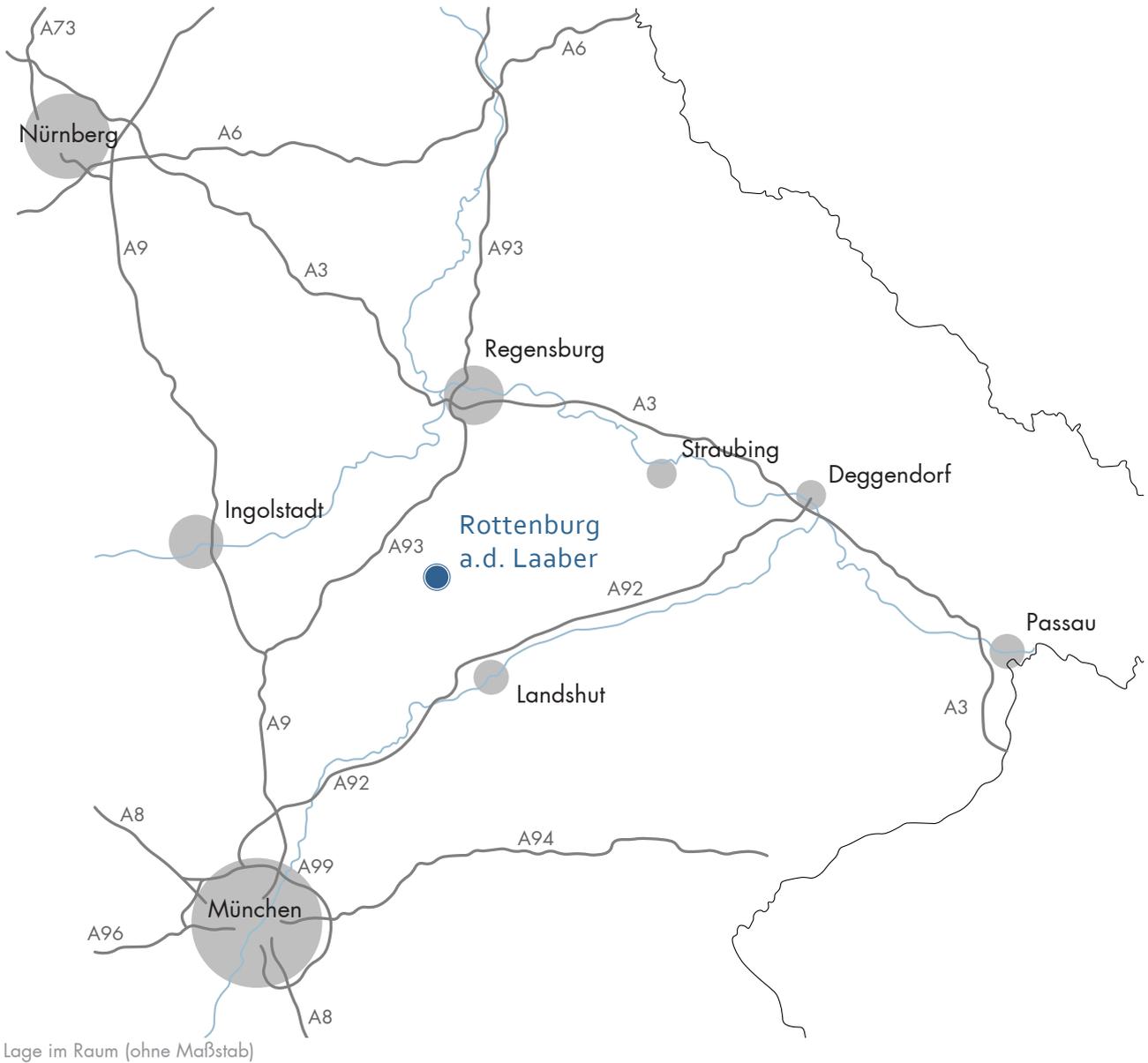
// Wiedernutzung der Konversionsflächen

Die nächsten Unterzentren sind Neufahrn i. NB zusammen mit Ergoldsbach (ca. 13 PKW-Min., ca. 13 km). Die nächsten Mittelzentren sind Mainburg (ca. 25 PKW-Minuten, ca. 24 km), Vilsbiburg (ca. 60 PKW-Minuten, ca. 44 km) – beide als bevorzugt zu entwickelnde zentrale Orte – und Dingolfing (ca. 39 PKW-Minuten, ca. 42 km). Aber auch zu einigen zentralen Orten höherer Ordnung liegt Rottenburg a. d. Laaber in akzeptabler Entfernung:

- Regionalzentrum Regensburg: ca. 40 min, ca. 45 km per PKW
- Regionalzentrum Ingolstadt: ca. 54 min, ca. 62 km per PKW
- Oberzentrum Landshut: ca. 30 min, ca. 23 km per PKW
- Metropole München: ca. 1,5 h, ca. 90 km per PKW

Folgende überfachliche Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan sind auch für eine Weiterentwicklung von Rottenburg von Bedeutung (Teil A):

- "Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- & Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden."
- "Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln..."
- "Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben."
- "Die für die wirtschaftliche Entwicklung notwendige Mobilität und Kommunikation sind umweltschonend und effizient zu gewährleisten."
- "Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben."



/// 2.

STÄRKEN

- // Gute Erreichbarkeit großer Zentren wie Regensburg, Landshut, Ingolstadt und München mit dem eigenen PKW
- // Nähe zu den Bahnhöfen Neufahrn i. NB und Landshut sowie zum Flughafen Franz-Josef-Strauß über A 92
- // Mehrere Gemeindeteile innerhalb des Linienbusnetzes
- // Mehrere Bushaltestellen entlang Max-von-Müller-Straße und Landshuter Straße mit guter Erreichbarkeit
- // Abgesenkte Bordsteine
- // Ladestationen in ausreichender Anzahl vorhanden
- // Teilweise Begrünung durch Straßenbäume (Marktstraße, Max-von-Müller-Straße)
- // Radwegenetz Landkreisebene

SCHWÄCHEN

- // Unzureichendes ÖPNV-Angebot (fehlende Anbindung an Bahn, geringe, unregelmäßige Bustaktung, wenige Möglichkeiten am Wochenende und an Feiertagen) und damit Benachteiligung mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen
- // Bus keine Alternative zum eigenen PKW
- // Kein Nachtbus
- // Kein Rufbus
- // Fehlende Fahrradabstellanlagen im Ortskern vor wichtigen Einrichtungen und Geschäften
- // Mangelhafte Radverkehrssituation in der Innenstadt
- // Starke Verkehrsbelastung auf der Max-von-Müller-Straße

Verkehr und Erreichbarkeit

Rottenburg a. d. Laaber ist über die Staatsstraßen St 2142, St 2143 und St 2643 mit Städten und Gemeinden in der Region verbunden. Desweiteren verfügt die Gemeinde über eine gute Anbindung an das Bundes- und Autobahnnetz:

- A 93 / München - Regensburg/Nürnberg
- Anschlussstelle Elsendorf (Entfernung: 16 km)
- A 92 / München - Deggendorf
- Anschlussstelle Ergolding (Entfernung: 20 km)
- B 299 / Neumarkt/Opf. - Landshut - Traunstein
- Anschlussstelle Pfeffenhausen (Entfernung 7 km)
- B15 / Regensburg - Landshut - Rosenheim
- Anschlussstelle Neufahrn (Entfernung 15 km)
- B15n / Neufahrn - Regensburg
- Anschlussstelle Neufahrn (Entfernung 15 km)

Die Verkehrsbelastung auf der Max-von-Müller-Straße (Staatsstraße St 2142) ist mit durchschnittlich 9165 FZ am Tag (DTV), davon Schwerverkehrsanteil (SV) von 446 FZ, vergleichsweise hoch (Erhebung: 2015). Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung am Ziegeleigelände wurde 2019 eine Verkehrserhebung durchgeführt. In diesem Abschnitt wurden auf der Max-von-Müller-Straße sogar Werte über 11.000 KFZ/ 24h gemessen.

Die hohen Verkehrsmengen verteilen sich im historischen Ortskern auf die nachfolgenden Staatsstraßen Landshuter Straße (St 2143; DTV = 5349 KFZ, SV = 162) und die Neufahrner Straße (St 2428; DTV = 2428 KFZ, SV = 231).

Rottenburg hatte von 1900 bis 1974 einen eigenen Bahnhof rund einen Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums. Die Züge verkehrten zwischen Landshut und der Gemeinde. Heute ersetzen Linienbusse den Bahnverkehr. Die nächsten Bahnhöfe liegen in Neufahrn i. NB (Entfernung 15 km) und Landshut (Entfernung 25 km).

Die Regionalbus Ostbayern GmbH bietet folgende Buslinien:

- Linie 6241: Rottenburg nach Landshut (Hauptbahnhof): 5.41 bis 18.27 Uhr (Montag bis Freitag), maximal 8 x (an Schultagen)
- Linie 6234 nach Landshut (Hauptbahnhof): 5:14

bis 18.15 Uhr (Montag bis Freitag) maximal 8 x täglich (an Schultagen), Samstag: 4x täglich, Sonntag / Feiertag: 2 (-4)x täglich

- Linie 6233 über Neufahrn nach Mallersdorf: 6.41 bis 16:25 Uhr, unterschiedliche Taktpläne Montag bis Donnerstag und an Freitagen

Ladestationen sind im Ort an vier Stellen vorhanden:

- an der Neufahrner Straße 1 & 45 (Rathaus + Gruber Autohaus)
- Landshuter Straße 88 (LIDL)
- Max-von-Müller-Straße 57 (Lang)
- V-Markt Tiefgarage

Ab 2018 konnte ein Elektroauto bis zu einer Woche angemietet werden. Die Abwicklung lief über die Firma E-Wald. Stellplatz und Ladestationen waren auf dem Gelände der Alten Ziegelei errichtet worden. Dieses Angebot wurde aber aufgrund geringer Nachfrage wieder eingestellt.

Folgende Ziele und Hinweise für den Bereich Verkehr aus dem Regionalplan sind für eine Weiterentwicklung von Rottenburg von Bedeutung (BVII):

- Ausbau der Staatsstraße St 2143 zwischen Rottenburg a. d. Laaber und Landshut
- "Grundlage für die Verbesserung des allgemeinen

öffentlichen Nahverkehrs sind die Nahverkehrspläne"

- "Eine wichtige Voraussetzung für eine zukunftsweisende Vernetzung der Verkehrsträger ist eine optimale Gestaltung der Schnittstellen zwischen dem allgemeinen ÖPNV, dem Schienenverkehr und dem Individualverkehr."
- "Eine qualitativ gute Anbindung der Region an das Schienenfernverkehrsnetz stellt einen wichtigen Standortfaktor dar..."

PERSPEKTIVEN

// Ausbau der Staatsstraße St 2143

// Verbesserung des ÖPNV-Betriebes: Ausbau und Optimierung des Buslinienetzes und neuer Mobilitätskonzepte (digital)

// Prüfung Angebot Nachtbus bzw. Rufbus

// Stärkung der Intermodalität zwischen den Verkehrsmitteln zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität, d. h. auch Verbesserung der Anbindung zu den Nachbarbahnhöfen, Park & Ride

// Digitale On Demand App / Mitfahrzentralen

// Bewerbung umweltfreundlicher Mobilität

// Ausbau der Barrierefreiheit

// Prüfung der Auslastung der Parkplätze im Zentrum, evtl. stellenweise Erweiterung der Gehwege und Aufenthaltsfläche

// Evtl. Wiedereinführung des Carsharing-Angebotes bei Bedarf

// Sicherstellung sicherer Radwegführung innerorts



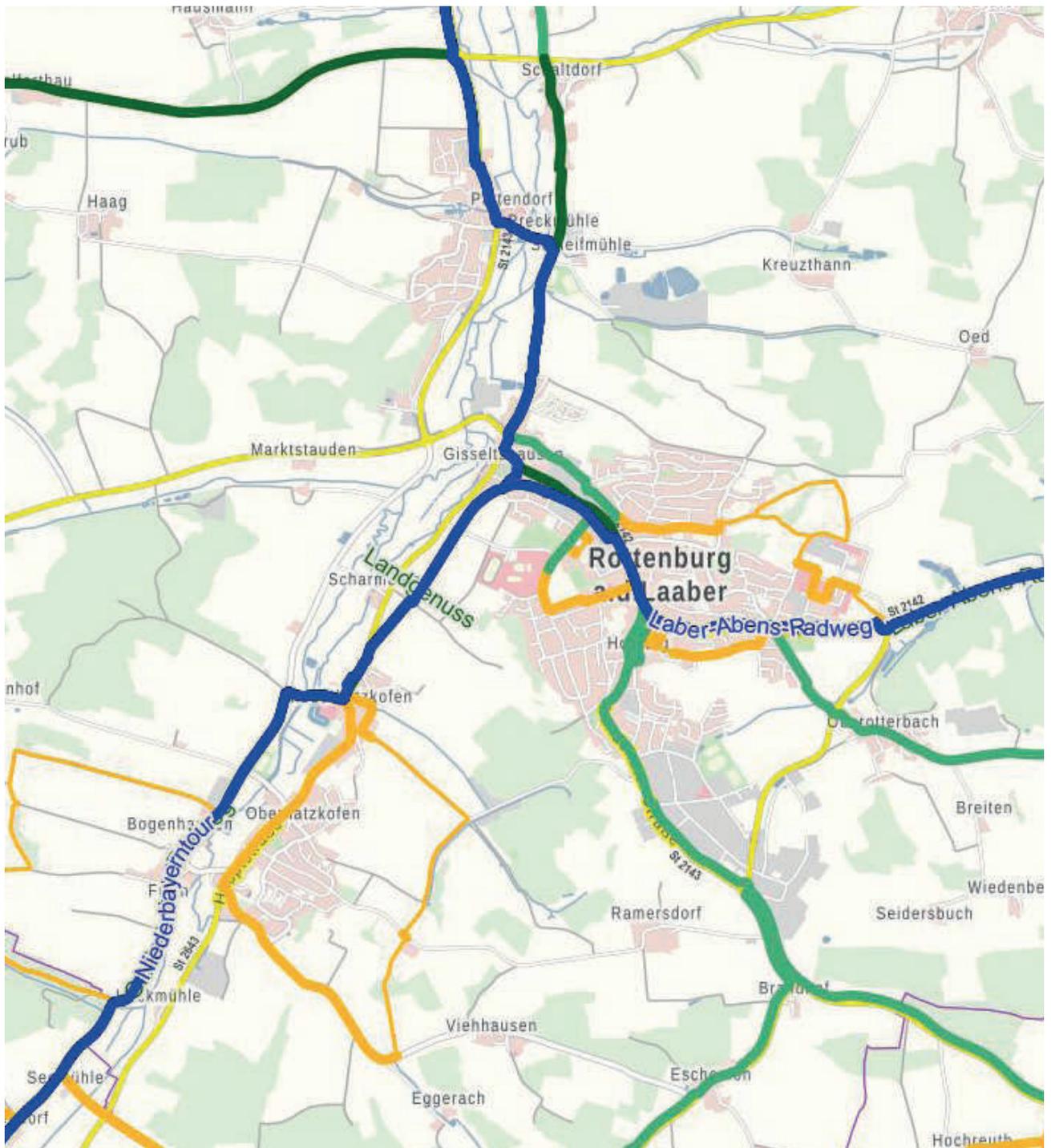
Straßenbegrünung entlang Marktstraße, allerdings dadurch teilweise Verengung der Gehwege (Quelle: Google Street View)





Unfallorte im Zeitraum 2016 bis 2020 in Rottenburg an der Laaber

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder - Unfallatlas, eigene Darstellung



Diverse Freizeitrad- und Wanderwege
Quelle: Bayernatlas

/// 3.

STÄRKEN

- // Kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg in den letzten Jahren durch positive Wanderungssalden
- // Zuwachsfaktor durch Zuzug zwischen 2010 und 2019 deutlich höher in der Gemeinde als im Landkreis
- // Zunahmesprung an Geburten von 2017 auf 2018 um 31 Kinder
- // Vergleichsweise geringe Veränderungen des prozentualen Anteils der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung in den letzten Jahren trotz demographischen Wandels. In Zukunft Wachstum in dieser Altersgruppe
- // Überalterung in der Gemeinde langsamer in den letzten Jahren als im Landkreis
- // Seniorengerechtes Wohnen "Alte Ziegelei"
- // Erklärung zur Barrierefreiheit und barrierefreie Gestaltung der städtischen Webseite
- // Ambulante Alten-/Krankenpflege
- // Pflegeheim

SCHWÄCHEN

- // Fast 20 Jahre negative natürliche Bevölkerungsbewegung
- // Steigender Anteil der älteren Altersgruppen
- // Im Vergleich zum Landkreis stärkere Überalterung bis 2039
- // Fehlende Tagespflege

Demografie und Bevölkerung

Bereits um 1840 wohnten 3.181 Einwohner in Rottenburg a. d. Laaber. Die Stadt wuchs stetig bis 1925 auf 5.085 Einwohner weiter an. Danach wechselten sich Phasen von Bevölkerungsgewinnen und -verlusten ab. Seit den 90ern nahm die Bevölkerung wieder zu, seit 2011 in einem noch stärkeren Maße. 2011 lag die Bevölkerungszahl bei 7.587 Einwohnern, 2021 bei 8.515 Einwohnern – ein Zuwachs von rund 12 %. Auch im Landkreis Landshut verlief die Entwicklung der Bevölkerungszahl ähnlich, allerdings setzte ein weitgehend kontinuierliches Bevölkerungswachstum bereits früh, Anfang der 60er Jahre ein. 2011 lag die Bevölkerungszahl im Landkreis bei 147.758 Einwohnern, 2020 bei 161.191 – ein Zuwachs von rund 9 %.

Ursache des Bevölkerungsanstiegs in Rottenburg in den letzten Jahren sind positive Wanderungssalden. Seit Ende der 80er Jahre liegt die Zahl der Zugezogenen über der Zahl der Fortgezogenen. Seit 2010 stieg die Zahl der Zugezogenen nochmals deutlich an, mit ihr aber auch die Zahl der Fortgezogenen. 2010 kamen 319 neue Bürger:innen nach Rottenburg, 294 Personen zogen fort. 2019 gewann die Stadt 723 Einwohner dazu, verlor aber 573 Einwohner. Damit stieg die Anzahl der Zugezogenen im Zeitraum 2010 bis 2019 um den Faktor 2,3, die Zahl der Fortgezogenen um den Faktor 1,9.

Bis auf die Jahre 2018 und 2019 hat die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Beginn der 2000er Jahre nicht zum Bevölkerungsanstieg beigetragen. 2010 wurden 61 Geburten registriert, 77 Personen verstarben in der Gemeinde. 2019 war der Saldo zwar positiv, allerdings kamen auf 93 Lebendgeborene lediglich 92 Gestorbene. Damit stieg im Zeitraum 2010 bis 2019 die Zahl der Lebendgeborenen um 3,1 Personen je 1.000 Einwohner, die Zahl der Gestorbenen um 15 Personen je 1.000 Einwohner.

Im Landkreis Landshut ist die natürliche Bevölkerungsbewegung seit Jahrzehnten positiv, allerdings nur in geringem Maße. Im Zeitraum 2010 bis 2019 nahm die Zahl der Lebendgeborenen um 0,7 Personen je 1.000 Einwohner zu, die Zahl der Gestorbenen um 0,6 Personen je 1.000 Einwohner. Auch im Landkreis sind positive Wanderungssalden für den Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre verantwortlich. Hier stieg die Zahl der Zugezogenen im

Zeitraum 2010 bis 2019 um den Faktor 1,5 auf 12.162 Personen und die Zahl der Fortgezogenen um den Faktor 1,4 auf 10.931 Personen. Die Geschlechterverhältnisse sind ausgewogen. 2019 lebten bei einem Gesamtwert von 8.411 Personen 4.151 weibliche und 4.260 männliche Personen im Ort.

Der demographische Wandel ist auch in Rottenburg längst angekommen. Vor 30 Jahren war die Altersstruktur noch weitgehend ausgeglichen, allerdings waren die Altersgruppen der 50 bis unter 65 Jährigen mit 15,9 % und der 65 Jährigen oder Älteren mit 15,2 % am stärksten vertreten. Diese Anteile stiegen bis 2019 auf 22,5 % bzw. 20,0 % an. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren ist zwischen 1987 und 2019 wenig gesunken: von 21,8 % auf 18,1 %. Die größten Verluste liegen in der Altersgruppe der 18 bis 25 Jährigen vor – eine Abnahme von 12,9 % auf 7,8 % !

Das Durchschnittsalter stieg im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 von 42,7 auf lediglich 43,3 Jahre an. Der Jugendquotient nahm im gleichen Zeitraum von 34,5 auf 33,9 ab, der Altenquotient von 31,9 auf 33,5 zu.

Der Jugendquotient ist dabei laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik definiert als Anzahl der jüngeren, noch nicht erwerbsfähigen Personen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, der Altenquotient als die Anzahl der Senioren je 100 erwerbsfähige Personen.

Vergleicht man die Werte mit denen des Landkreises, so lässt sich eine ähnliche Entwicklung erkennen. Der Anteil der Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren nahm im Zeitraum von 1987 bis 2019 ebenfalls ab (von 22,8 % auf 17,8 %). Der demographische Wandel zeigt sich auch auf Landkreisebene besonders stark durch die zunehmende Überalterung: die Altersgruppen der 50 bis 65 Jährigen und der 65 Jährigen und Älteren wuchsen zwischen 1987 bis 2019 von 16,1 bzw. 12,8 % auf 23,9 bzw. 18,9 % an. Das Durchschnittsalter nahm von 41,7 im Jahr 2010 auf 43,2 Jahre im Jahr 2019 zu, der Altenquotient von 27,9 auf 30,8 und der Jugendquotient nahm von 34,9 auf 32,5 ab.

Die Werte zeigen, dass die Überalterung im Landkreis

in den letzten rund 10 Jahren schneller zugenommen hat und sich die Werte des Landkreises und der Gemeinde Rottenburg bis 2019 stärker angeglichen haben.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert – ausgehend vom Basisjahr 2019 – eine Bevölkerungszunahme um 11,8 % bis 2039. In diesem Zeitraum wird vor allem die Altersgruppe der 65-Jährigen oder Älteren besonders an Zuwachs gewinnen. Es wird von einem Anstieg um 52,7 % ausgegangen. Aber auch die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird um 11,6% anwachsen. Dagegen werden die Altersgruppen der 18- bis unter 40-Jährigen um 2,5 %, und der 40- bis unter 65-Jährigen um -0,5 % weiter schrumpfen.

Die in Zukunft zunehmende Überalterung lässt sich auch an der Veränderung der Indikatoren Durchschnittsalter und Altenquotient ablesen. Das Durchschnittsalter wird voraussichtlich von 2019 bis 2039 von 43,3 auf 46 Jahre ansteigen, der Altenquotient von 33,5 auf 52. Der Jugendquotient wird von 33,9 auf 38,5 anwachsen.

Im Landkreis werden sich voraussichtlich die Zahlen ähnlich entwickeln. Es wird mit einem Bevölkerungszuwachs von 9,7 % gerechnet. Die stärkste anwachsende Altersgruppe wird die Gruppe der 65-Jährigen oder Älteren mit 53,1 % sein, auch die Gruppe der Kinder und Jugendlichen wird um 10,9 % anwachsen. Dagegen werden die Altersgruppen der 18- bis unter 40-Jährigen um -3,4 % und die der 40- bis unter 65-Jährigen um -3,7 % kleiner. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Betrachtung der Indikatoren Durchschnittsalter (2019: 43,2 – 2039: 45,7), Altenquotient (2019:30,8 – 2039: 49,2) und Jugendquotient (2019: 32,5 – 2039: 37,4).

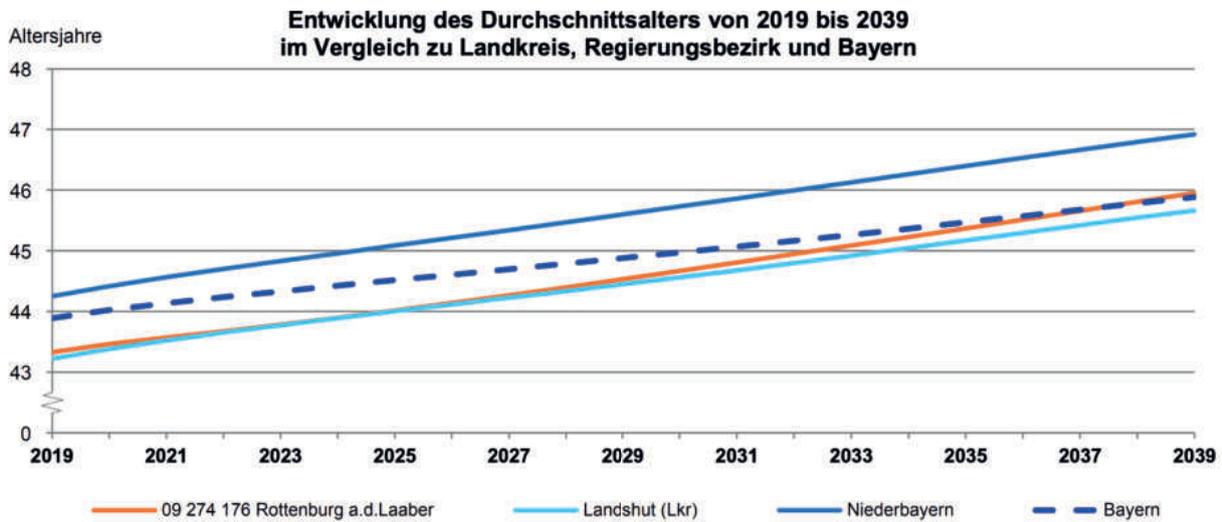


PERSPEKTIVEN

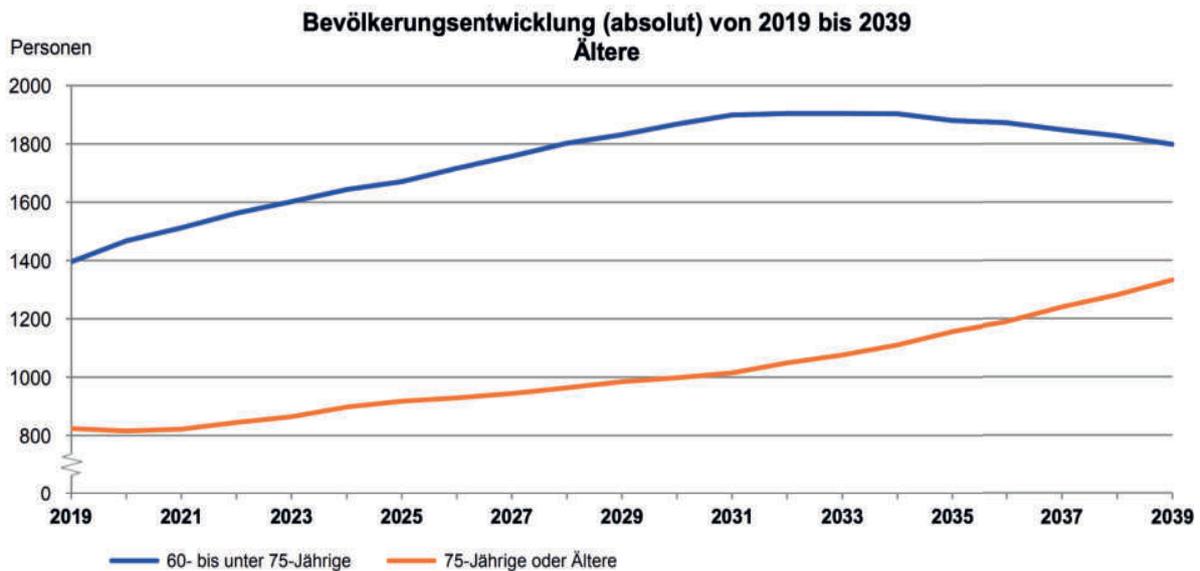
- // Berücksichtigung der zunehmenden Überalterung, aber auch des Zuwachses der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bei zukünftigen Planungen
- // Vorausschauende kommunale Bodenpolitik und Nutzung von Innenpotenzialen, um Siedlungsdruck zu begegnen
- // Schwerpunktsetzung auf kleinere flexiblere Wohneinheiten und auf alternative Wohnkonzepte
- // Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und Barrierefreiheit in Innen- und Außenräumen
- // Sicherstellung einer guten Versorgungs- und Pflegeinfrastruktur für Senioren
- // Weiterer Abbau von Hindernissen im Alltag und im öffentlichen Raum



Prognostizierte Veränderung der Altersgruppen zwischen 2019 und 2039
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg): Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Rottenburg a. d. Laaber, 2020)



Prognose zur Entwicklung des Durchschnittsalters im Zeitraum von 2019 und 2039
 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg): Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Rottenburg a. d. Laaber, 2020)



Voraussichtliche Entwicklung der Altersgruppen 60- bis unter 75-Jährigen und 75-Jährigen oder Älteren im Zeitraum von 2019 und 2039 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg): Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Rottenburg a. d. Laaber, 2020)



/// 4.

STÄRKEN

- // Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort
- // Leichter Zuwachs in allen Wirtschaftsbereichen mit Ausnahme des Sektors Land- und Forstwirtschaft
- // Beschäftigungszahlen in der Land- und Forstwirtschaft weitgehend konstant
- // Produzierendes Gewerbe als wichtigster Wirtschaftszweig
- // Ausgeprägter Tertiärsektor
- // Niedrige Arbeitslosigkeit
- // Voraussichtliches FTTH-Netz im gesamten Gemeindegebiet

SCHWÄCHEN

- // Zunahme des negativen Pendlersaldos
- // Unausgewogene Verteilung der Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche
- // Wenige Unternehmensdienstleister
- // Altersgruppe 55- bis unter 65-Jährigen und ausländische Bürger:innen von Arbeitslosigkeit besonders betroffen

PERSPEKTIVEN

- // Unterstützung der Personengruppe der Langzeitarbeitslosen, der älteren und ausländischen Bürger:innen, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind.
- // Förderung der Digitalisierung (Home-Office)
- // Förderung innovativer Unternehmen, Start-ups und Kleinunternehmen

Wirtschaft und Arbeitsplätze

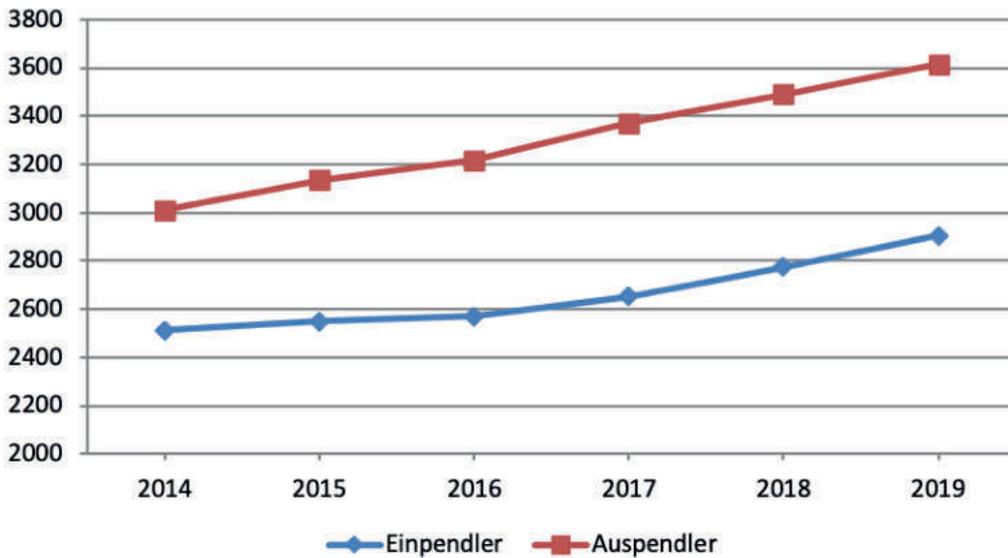
Im Folgenden werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrachtet. 2019 waren 2.903 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, davon etwas mehr als die Hälfte – 1.488 Beschäftigte – männlich, hingegen 1.415 weiblich. Die meisten Personen waren im produzierenden Gewerbe angestellt (1.078 Personen), gefolgt von den Wirtschaftsbereichen der öffentlichen und privaten Dienstleister (796 Personen) und des Handels, Verkehrs und Gastgewerbes (654 Personen). Im Bereich Unternehmensdienstleister gingen 326 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Eine untergeordnete Rolle spielt der Bereich der Land- und Forstwirtschaft / Fischerei (49 Personen).

Demnach sind die Arbeitsplätze auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche nicht ausgewogen verteilt.

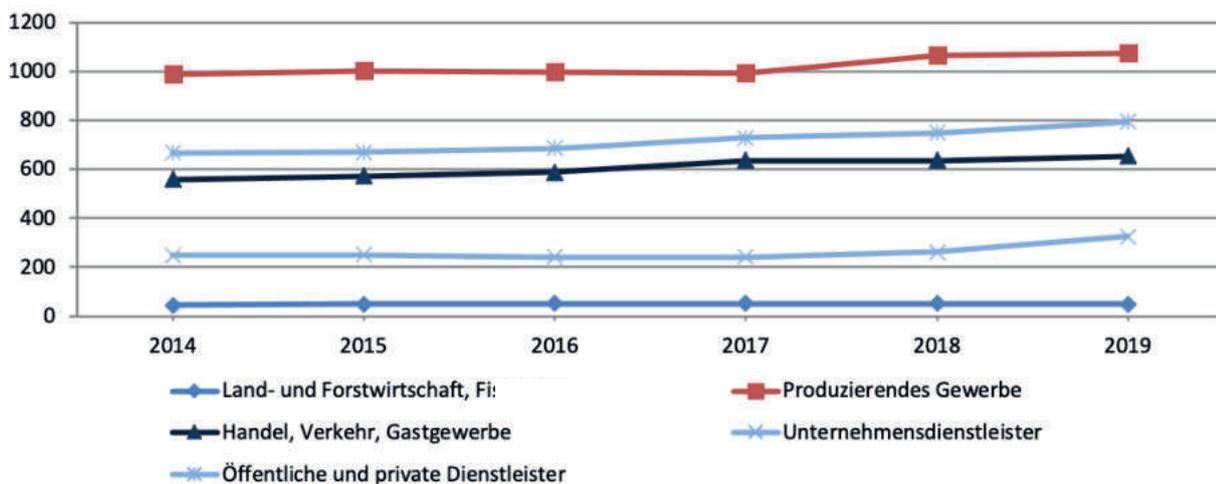
Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag 2019 mit 3.615 Personen über der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (2.903 Personen). Damit wies die Gemeinde 2019 einen negativen Pendlersaldo von -712 Personen auf. Zwischen den Jahren 2014 und 2019 sind sowohl die Zahl der Einpendler als auch der Auspendler gestiegen, allerdings die Zahl der Auspendler stärker als die der Einpendler, so dass der negative Pendlersaldo von anfänglich -499 im Jahr 2014 auf -712 betragsmäßig zugenommen hat.

Rottenburg ist stärker land- und forstwirtschaftlich geprägt als der Landkreis und der Freistaat Bayern. Auch in den Wirtschaftszweigen des produzierenden Gewerbes und der öffentlichen und privaten Dienstleister sind mehr Arbeitnehmer prozentual beschäftigt als dies im Freistaat Bayern der Fall ist.

Die Arbeitslosenzahlen sanken von 2013 bis 2017. 2013 wurden 137 Arbeitslose registriert, 2017 120. Danach stiegen die Zahlen im Jahr 2018 wieder leicht auf 126 Arbeitslose. Von den 125 arbeitslos gemeldeten Personen im Jahr 2019 waren 36 Langzeitarbeitslose, 14 schwerbehinderte Personen und 39 ausländischer Herkunft. Von Arbeitslosigkeit besonders betroffen ist die Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen.

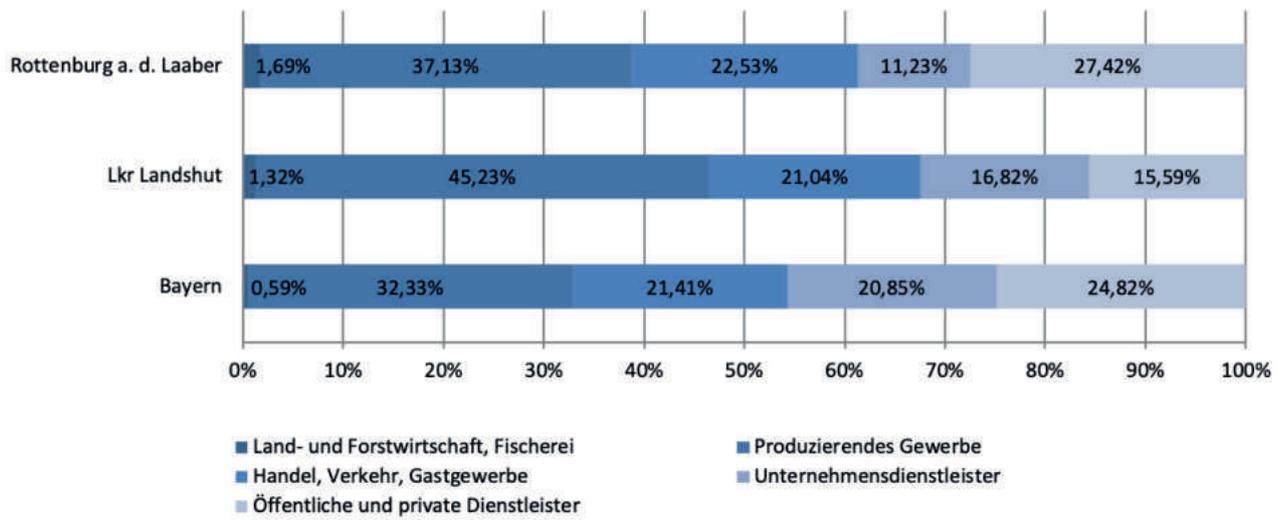


Entwicklung der Ein- und Auspendlerzahlen (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in der Stadtgemeinde Rottenburg a. d. Laaber im Zeitraum 2014 bis 2019 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik)



Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadtgemeinde Rottenburg a. d. Laaber im Zeitraum 2014 bis 2019 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik)





Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in der Stadt Rottenburg a. d. Laaber im Vergleich zum Landkreis Landshut und Bayern, 2019 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik)



Großer Verbrauchermarkt in der Innenstadt



Fehlende Barrierefreiheit im stationären Handel,
 Sanierungsbedarf und notwendige Attraktivierung der Schaufenster und Fassaden



/// 5.

STÄRKEN

- // Noch relativ preisgünstige Baugrundstücke und Immobilien
- // Günstige Lage in Nähe der Agglomerationsräume Landshut, Ingolstadt, Regensburg, Straubing und München

SCHWÄCHEN

- // Wenige Mehrfamilienhäuser
- // Hoher Flächenverbrauch durch Ein- und Zweifamilienhäuser
- // Wenig Angebot kleinflächiger und preiswerter Wohnungen für Singles, Paare, Alleinerziehende sowie für die Altersgruppen der jungen Erwachsenen und Senioren
- // Anstieg der Baugrundstücks- und Immobilienpreise

PERSPEKTIVEN

- // Sicherstellung günstigen Wohnraums (auch zur Miete) in Zukunft
- // Berücksichtigung der Wachstumsprognose in der Altersgruppe der Senioren
- // Bindung von jungen Menschen an den Wohnort Rottenburg durch attraktive und günstige Wohnangebote
- // Schaffung eines flexibleren und vielfältigeren Wohnraumangebotes

Wohnbautätigkeit und -planungen

Insgesamt stehen der Stadt Rottenburg a. d. Laaber ca. 2.452 Wohngebäude zur Verfügung, in denen sich ca. 3.344 Wohnungen mit ca. 412.955 m² Wohnfläche befinden. Damit stehen den Einwohnern von Rottenburg im Schnitt ca. 119,3 m² Wohnfläche je Wohnung zur Verfügung, 21,7 m² mehr als im Freistaat Bayern. Auch die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung ist mit 5,7 deutlich höher als in Bayern mit 4,6 Räumen.

Ein Großteil der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser (77,2 %), 17,6 % sind Zweifamilienhäuser und lediglich 5,2 % Mehrfamilienhäuser.

Im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 erhöhte sich die Anzahl der Wohngebäude von 2.401 auf 2.452. Dabei wuchs insbesondere die Anzahl der Einfamilienhäuser von 1.854 auf 1.903 (+2,6 %).

Im Zeitraum 2012 bis 2019 wurden im Durchschnitt jährlich 19 Baugenehmigungen eingereicht, insgesamt waren es 155 Baugenehmigungen. Besonders viele Genehmigungen fallen auf die Jahre 2017 und 2018 mit 27 bzw. 28 Genehmigungen. Im genannten Zeitraum wurden bis auf 2015 und 2018 ausschließlich Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser eingereicht. Zwischen 2012 und 2019 wurden 143 Wohngebäude errichtet. Bis auf ein Zweifamilienhaus 2017 und ein Mehrfamilienhaus 2018 wurden Einfamilienhäuser errichtet.

Im Landkreis sind die Immobilienumsätze seit 2011 von 247 Mio. Euro auf 359 Mio. Euro im Jahr 2020 gestiegen. Im Vergleich zu anderen Landkreisen Niederbayerns ist die Steigerung noch als moderat zu bewerten. Im Landkreis Dingolfing-Landau kam es zu einer Steigerung um fast das Vierfache von 102 Mio. Euro auf 394 Mio. Euro im gleichen Zeitraum. Die Immobilienpreise sind gegenüber denen in den westlichen und nördlichen Landkreisen sowie in der Stadt Landshut noch weitgehend günstig.

Im Moment liegen die Baugrundstückspreise zwischen 250 und 350 Euro je m² (Stand: 2021), Tendenz steigend. Die Neupreise für eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus liegen zwischen 500.000 und 700.000 Euro und die von Eigentumswohnungen zwischen 3.700 bis 4.500 Euro pro m² Wohnfläche, auch hier Tendenz steigend.

Wohnraumbedarf

Die Methode zur Berechnung des Wohnraumbedarfs richtet sich nach den Vorgaben der Flächenmanagement-Datenbank des LfU. Die Daten sind den Datensätzen des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen. Nach dieser Methode wird der Bedarf an Wohneinheiten zum einen aus der Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf) abgeschätzt und zum anderen aus dem Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf), der sich aus steigenden Ansprüchen der Bevölkerung nach Wohnfläche ergibt.

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung

Wie bereits im Kapitel "Demographie und Bevölkerung" beschrieben, geht das Bayerische Landesamt für Statistik von einem deutlichen Bevölkerungswachstum um 11,8 % von 8.411 Einwohnern im Jahr 2019 – dem Basisjahr der Prognose – auf 9.400 Einwohner im Jahr 2039 aus. Für das Jahr 2042 kann bei einer Annahme einer kontinuierlichen Entwicklung mit einer Bevölkerungszahl von 9475 gerechnet werden. 2021 stieg die Bevölkerungszahl auf 8.475 Einwohner an.

Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate pro Jahr wird bis zum Jahr 2039 demnach ca. 0,56 % betragen, berechnet nach folgender Formel:

$$\left[\left(\frac{\text{Endwert Bevölkerung}}{\text{Anfangswert Bevölkerung}} \right)^{1/n} - 1 \right] * 10$$

Die Belegungsdichte hat seit 2015 wieder zugenommen und lag im Jahr 2021 mit 2,410 Einwohnern / Wohneinheit auf ähnlichem Niveau wie im Jahr 2000 mit 2,402.

Jahr	EW	WE	EW / WE
2021	8475	3517	2,410
2020	8455	3473	2,434
2019	8411	3462	2,430
2018	8267	3449	2,397
2017	8085	3417	2,366
2016	7924	3405	2,327
2015	7827	3373	2,320
2010	7617	3393	2,245
2005	7687	3305	2,326
2000	7536	3137	2,402

Entwicklung Belegungsdichten bis 2021
(Quelle: Eigene Berechnungen auf Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

Im ersten Schritt werden die relativen jährlichen Bevölkerungsprognosewerte für die Gemeinde auf absolute Einwohnerzahlen umgerechnet. Es folgt die Umrechnung der Veränderung der absoluten Einwohnerzahlen aus der Prognose mit der Belegungsdichte (EW / WE) der Gemeinde auf die daraus resultierende Veränderung der Wohneinheiten.

Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum:

$$8.475 \text{ EW} \times 0,53 \% \text{ p. a.} \times 21 \text{ a} = 947,8 \text{ EW}$$

Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus der Bevölkerungsprognose:

947,8 EW : 2,410 EW / WE = 393,33 WE

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf / Innerer Bedarf

Im zweiten Schritt erfolgt die Umrechnung des Auflockerungsfaktors auf eine fiktive Bevölkerungszunahme (EW) und die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) anhand der Belegungsdichte der Gemeinde (EW / WE).

Der jährliche Auflockerungsbedarf wird mit 0,3 % angesetzt. Für die Berechnung wurde die prognostizierte Belegungsdichte ermittelt (2,410 - 2,410 x 0,3 % x 21 a = 2,258). Der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag 2021 bei 3.517 WE.

Stand der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraumes:

8.475 EW : 2,258 EW / WE = 3.753 WE

Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus dem Auflockerungsbedarf:

3.753 WE - 3.517 WE = 236 WE

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung

Im letzten Schritt wird der Saldo aus dem Bedarf an Wohneinheiten durch Bevölkerungsänderung und dem Wohneinheitenbedarf aus dem Auflockerungsbedarf berechnet. Über die Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freifläche“ (WE / ha GF) wird der Saldo auf den Flächenbedarf umgerechnet.

Die Größe „Wohneinheiten je ha Gebäude- und Freiflächen“ errechnet sich über mehrere Schritte aufgrund der bundesweiten Umstellung auf die ALKIS-Nutzungsartensystematik:

Aktuelle Wohneinheitendichte: 11,3 WE/ha

Saldierete Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum:

393,3 WE + 236,5 WE = 630 WE

Wohnbauflächenbedarf zwischen 2020 bis 2039:

630 WE : 11,3 WE / ha = 55,7 ha

Nach der Berechnung ergibt sich bis zum Jahr 2042 ein relativer Wohnraumbedarf von insgesamt 55,7 ha für die Stadt Rottenburg an der Laaber, das entspricht rd. 2,7 ha pro Jahr.

Lässt man den jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,3 % außer Acht, dann ergibt sich allein aus der Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von 393 Wohneinheiten bzw. 34,8 ha und damit rund 1,7 ha pro Jahr.

Schritt 4: Gegenüberstellung der Innenraumpotenziale

Es kann für die nächsten rd. 20 Jahren von einem weiteren Wachstum in der Stadt ausgegangen werden. Für den Hauptort und den Gemeindeteil Gisseltshausen wurden der Wohnraumbedarf und die Innenentwicklungspotenziale durch das Planungsbüro ifuplan ermittelt. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist bis 2042 von einem Wohnraumbedarf von 39,7 ha für den Hauptort einschließlich Gisseltshausen auszugehen, die restlichen erforderlichen rd. 16 ha beziehen sich dann auf das restliche Stadtgebiet. Insgesamt 480 Innenentwicklungspotenziale mit rd. 58,7 ha Fläche konnten innerhalb des Hauptortes inkl. Gisseltshausen ermittelt werden. Davon eignen sich 467 Innenentwicklungspotenziale mit einem Umgriff von 53,8 ha im Innenbereich für die Innenentwicklung. 262 Innenentwicklungspotenziale mit einer Fläche von 26,2 ha werden aus der Sicht des Planungsbüros ifuplan als hoch prioritär eingestuft. Die größte Gruppe innerhalb der Innenentwicklungspotenziale sind Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke (ca. 86 %). Es folgen die Kategorien leerstehende Wohngebäude (ca. 10 %), Gewerbebrachen mit Restnutzung (8 Objekte) und Gewerbe-

	Berechnung für Rottenburg a. d. Laaber (Hauptort) und Gisseltshausen (Gemeindeteil)	Berechnung für Gesamtstadt Rottenburg a. d. Laaber
Grundlagendaten		
Bevölkerung	Bevölkerung zum 17.11.2022 in Rottenburg a. d. Laaber (Hauptort) und Gisseltshausen (Gemeindeteil)	Bevölkerung zum 31.12.21 in der Gesamtstadt Rottenburg a. d. Laaber
	6180	8475
Bevölkerung 2042	6909	9475
Bevölkerungsprognose für die Kommune in % für u. g. Prognosezeitraum	11,8	11,8
Wohnungen je 1000 Einwohner	411	415
Wohneinheiten aktuell	2540	3517
Belegungsdichte	2,433	2,410
Wohnungen pro ha Gebäude und Freifläche (aktuelle reale Dichte)	11,3	11,3
Annahme zu Wohnungen pro ha Gebäude und Freifläche (flächensparende Neubaudichte)	30	30
Prognosegrundlagen		
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %	0,003	0,003
Prognosezeitraum in Jahren	20	21
Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung		
Ab / Zunahme der Einwohner	698	948
Bedarf an Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung in WE	287	393
umgerechnet in Wohnbaulandbedarf (Wohneinheiten / ha GF) in ha	25,39	34,81
Bedarf an Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf		
Prognostizierte Belegungsdichte	2,287	2,258
Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums	2702	3753
Bedarf an Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf	162	236
umgerechnet in Wohnbaulandbedarf (Wohneinheiten / ha GF) in ha	14,3	20,9
umgerechnet in Wohnbaulandbedarf in ha unter Annahme einer höheren Dichte von 30 Wohneinheiten / ha GF	9,5	13,1
Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Flächenbedarfsermittlung		
Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum	449	630
Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum in ha	39,74	55,7

Gegenüberstellung Wohnraumbedarf für gesamt Rottenburg (eigene Berechnung) und für Hauptort inkl. Ortsteil Gisseltshausen (Quelle:

Handlungspriorität	Anzahl	Fläche in ha, ca.
hoch	262	26,2
mittel	80	10,2
gering	125	17,4
keine Aktivierung	9	2,7
Rückwidmung prüfen	4	2,3
Gesamtergebnis	480	58,7

Innenentwicklungspotenziale nach Handlungsprioritäten (Quelle: ifuplan)

Ortsteil und Potenzialkategorie	Anzahl	Fläche in ha, ca.
Rottenburg		
Baulücke klassisch	188	25,3
geringfügig bebautes Grundstück	166	23,1
Gewerbebrache	6	0,3
Gewerbebrache mit Restnutzung	7	0,7
Hofstelle leerstehend	1	0,2
Hofstelle mit Restnutzung	1	0,1
Konversionsfläche	1	0,4
Wohngebäude leerstehend	71	6,0
Wohngebäude leerstehend – als aktiviert betrachtet	5	0,3
Gisseltshausen		
Baulücke klassisch	23	1,4
geringfügig bebautes Grundstück	2	0,2
Gewerbebrache mit Restnutzung	1	0,0
Hofstelle mit Restnutzung	4	0,6
Wohngebäude leerstehend	4	0,3
Gesamtergebnis	480	58,7

Innenentwicklungspotenziale nach Stadt und Ortsteil (Quelle: ifuplan)

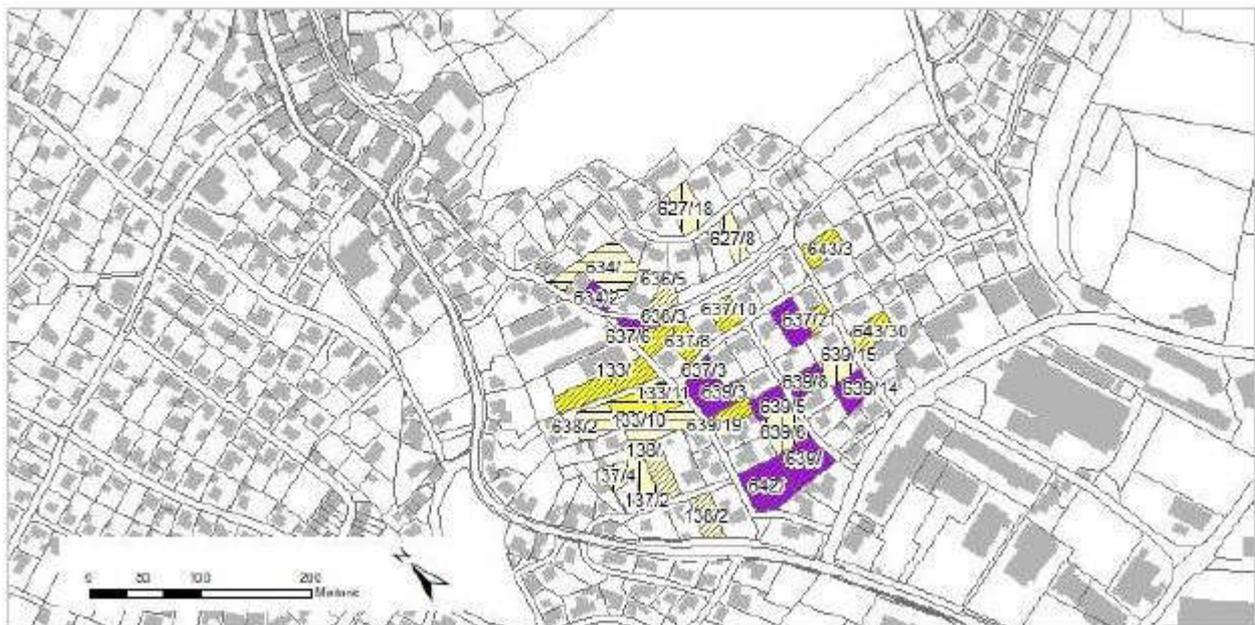




Altort (Quelle: ifuplan)

Die Innenentwicklungspotenziale verteilen sich weitestgehend homogen innerhalb des Stadtgebietes. Die 77 leerstehenden Wohngebäude sind in einem guten bis sehr gutem Zustand. Laut des Planungsbüros ifuplan gibt es drei Handlungsbereiche für Rottenburg an der Laaber mit jeweils spezifischen Problemlagen:

- Altort: Gewerbebrachen, Wohngebäudeleerstände, Gewerbe mit Restnutzung
- Krumbacher Berg: Wohngebäudeleerstände, geringfügig bebaute Grundstücke und Baulücken
- An der Landshuter Straße: Wohngebäudeleerstände, geringfügig bebaute Grundstücke und Baulücken



Landshuter Straße (Quelle: ifuplan)

/// 6.

STÄRKEN

- // Interaktive Regionenkarte mit wichtigen Informationen wie Übernachtungsmöglichkeiten, Touren-, Veranstaltungs- und Gastronomievorschlagen
- // Deutliche Zunahme der Gästeankünfte und -übernachtungen in den letzten Jahren, obwohl nur noch drei Beherbergungsbetriebe statt vier seit 2017 existieren
- // Höherer Anteil an ausländischen Gästeankünften in Rottenburg a. d. Laaber als im Landkreis
- // Zunahme der durchschnittlichen Bettenauslastung auf 35 %
- // Zwei Beherbergungsbetriebe als Bett + Bike-Unterkünfte auf der Strecke von Fernradwegen
- // Wegweiser vorhanden
- // Sehr gut ausgebautes Radwegenetz

SCHWÄCHEN

- // Sehr kurze durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste
- // Fast keine Freizeit- und Kulturangebote für Tagesbesucher:innen und Gäste

PERSPEKTIVEN

- // Ausbau eines nachhaltigen bzw. sanften und qualitätsvollen Tourismus
- // Ausbau des Erlebnisangebotes für Einheimische, Tagesbesucher:innen und Gäste
- // Moderne Vermarktung der Region

Freizeit und Tourismus

2019 gab es laut des Bayerischen Landesamtes für Statistik drei Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 92 Gästebetten. Es wurden 6.532 Gästeankünfte und 11.827 Gästeübernachtungen registriert. Ein Großteil der Gäste stammt aus dem Inland (Gästeankünfte 2019: 84 %, 5.502 Personen), nur ein geringer Teil aus dem Ausland (16 %, 1.030 Personen). Die Zahl der ausländischen Gäste, die in Rottenburg übernachtet haben, ist in den letzten Jahren deutlich angewachsen: 2014 betrug der Anteil lediglich 7,7 % der gesamten Gästeankünfte. Die Gäste blieben 2019 im Schnitt 1,8 Tage, 2014 waren es noch 2,2 Tage. Die Auslastung der angebotenen Betten hat sich seit 2005 deutlich verbessert: 2005 lag die Auslastung bei lediglich rund 15 %, 2019 waren es rund 35 %.

Insgesamt im Landkreis kommen weniger ausländische Gäste an, (Rottenburg: 84 % vs. Landkreis: 88,5 %) , die Gäste bleiben länger (Rottenburg: 1,8 Tage vs. 2,2 Tage) und die Betten sind weniger ausgelastet (Rottenburg: 35 % vs. Landkreis: rd. 27 %).

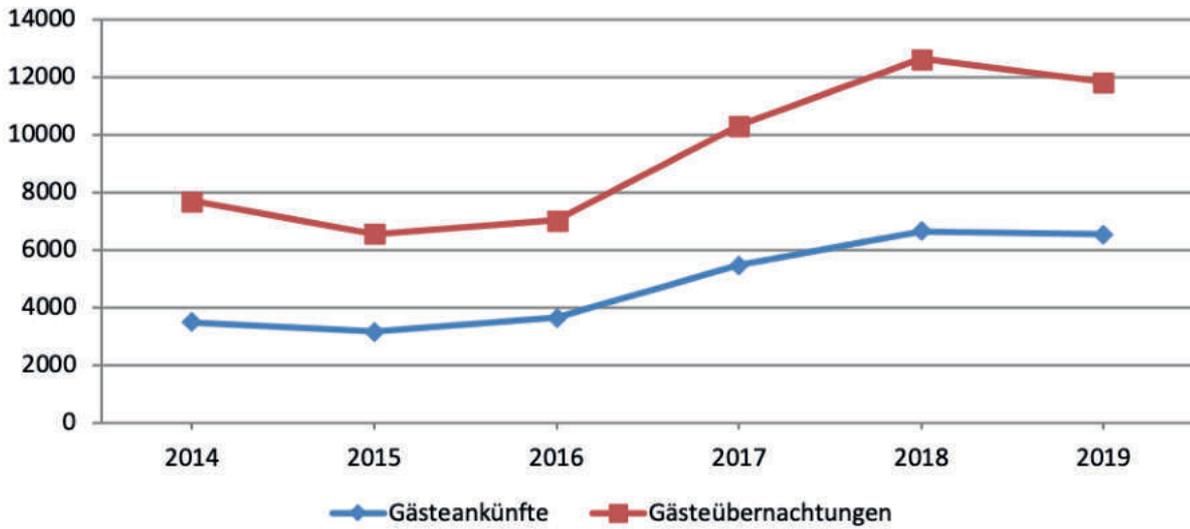
Der Großteil der 19 gastronomischen Betriebe innerhalb der Stadt liegt im historischen Zentrum an der Marktstraße.

Wichtige Freizeit- und Erlebnisorte sind:

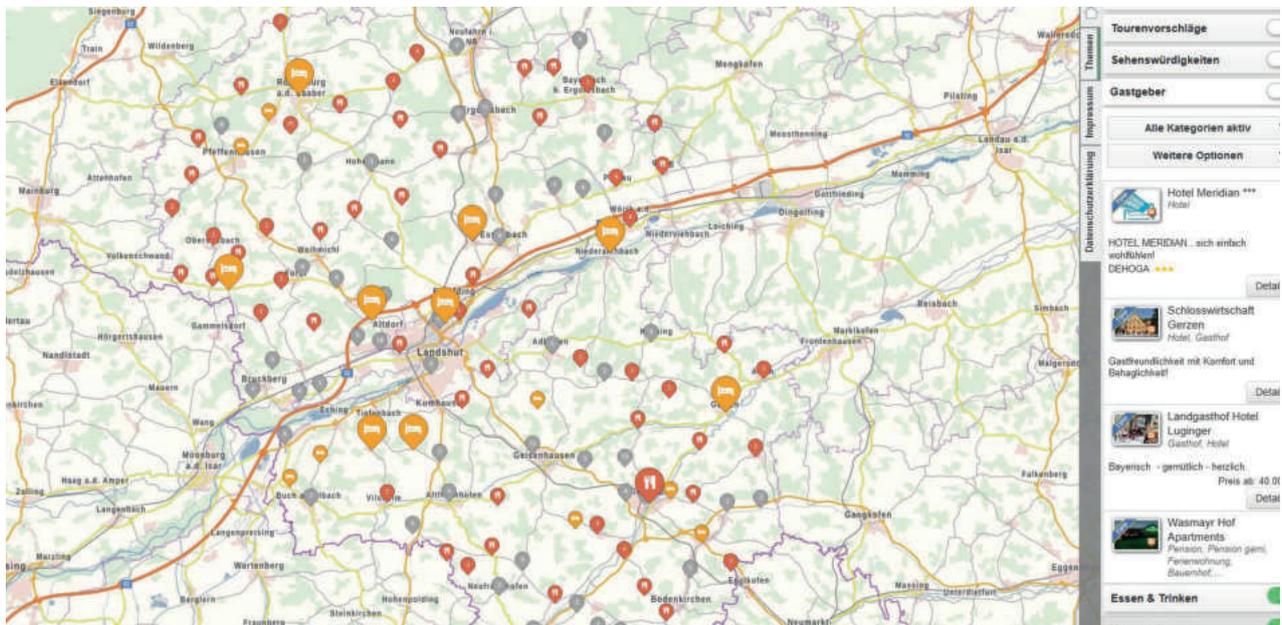
- Heimat- und Handwerksmuseum (jeden 1. Sonntag im Monat von 14 – 17 Uhr)
- Erstes niederbayerisches Radiomuseum (geöffnet jeden 1. und 3. Sonntag von 13 – 17 Uhr)
- Freibad (im Sommer von 8:30 – 20:30 Uhr täglich geöffnet)
- Rottenburger Naturerlebnispfad
- Labertaler Storchenroute
- Repsstadl (außerhalb von Niedhatzkofen)
- Wochenmarkt (Samstag von 8:00 – 11:30 Uhr)

Durch den Ort führen diverse regionale und überregionale Rad- und Wanderwege:

- Ostsee-Oberbayern (D-Route 11)
- Laaber-Abens-Radweg
- Große-Laaber-Radweg
- Hallertauer-Hopfentour



Gästekünfte und -übernachtungen in Rottenburg a. d. Laaber im Zeitraum zwischen 2014 und 2019, seit 2017 nur noch drei Beherbergungsbetriebe statt vier (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik)



Interaktive Regionenkarte mit Hinweisen zu Touren, Sehenswürdigkeiten, Übernachtungsmöglichkeiten, Gastronomie und Veranstaltungen (Quelle: Stadt Rottenburg a. d. Laaber)



/// 7.

STÄRKEN

- // Über dem Durchschnitt liegendes Kaufkraftniveau im Landkreis Landshut
- // Rottenburg wie auch der Landkreis profitieren von ihrer Nähe zum Agglomerationsraum München
- // Wöchentlicher Wochenmarkt auf dem Bahnhofsplatz
- // Lebensmittelläden bzw. Direktvermarkter mit regionalen, nachhaltigen Produkten (u. a. Hofbäckerei und Bioläden beim Biohof Fröschl, Regionalläden, Vierhausener Biohofladen Butz)
- // Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes und Schaffung eines Verbrauchermarktes auf dem ehemaligen Ziegeleigelände

SCHWÄCHEN

- // Keine Einzelhandelsstrukturen im Osten der Kernstadt
- // Ortsteile unterversorgt, nur die wenigsten mit Nahversorgern
- // Schwerpunkt des Einzelhandelsstandortes Rottenburg auf Gewerbegebiet
- // Geschäfte im Ortskern weniger leistungsfähig als im Gewerbegebiet
- // Wochenmarkt nicht traditionell im Ortskern auf der Marktstraße
- // Nicht ansprechendes Angebot und Gestaltung von Einzelhandelsbetrieben im Ortskern
- // Spielhalle in guter Lage in der Marktstraße
- // Kaum Außengastronomie im Ortskern (Marktstraße)

PERSPEKTIVEN

- // Stärkung der historischen Ortsmitte, insbesondere der Marktstraße
- // Schaffung einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte, in der sich Menschen treffen und sich mit Gütern und Dienstleistungen versorgen können
- // Schaffung von Erlebnisräumen, Verbindung von Kultur/Veranstaltungen, Gastronomie und Einkauf
- // Reduzierung von Parkplätzen zur Schaffung von größeren Außengastronomieflächen
- // Keine Erweiterung der großflächigen Einzelhandelsstrukturen an den Rändern der Stadt
- // Wochenmarkt als Frequenzbringer für Innenstadt

Handel, Versorgung und Dienstleistungen

Der Landkreis Landshut mit einer Bevölkerung von rund 159.895 Einwohnern hatte 2020 einen Kaufkraftindex von 104,7, d. h. das Kaufkraftniveau dieser Region lag 4,7 % über dem nationalen Durchschnitt mit einem Normwert von 100 %. Das Kaufkraftniveau des Landkreises Landshut bewegte sich zudem über den Werten der Landkreise, die im Norden, Osten und Süden angrenzen: Straubing (99,1), Dingolfing (104,5), Rottal (96,4), Mühldorf (103,5). Gleichzeitig lagen die Landkreise in Nähe der Metropolregion München deutlich über dem Wert des Landkreises Landshut: Freising (113,2), Erding (112,2). Auch die Stadt Landshut wies mit 116,1 einen deutlich höheren Kaufkraftindex auf.

Nach dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 gibt es 51 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.270 m² im Stadtgebiet. Einzelhandel ist vor allem im Hauptort entlang der Max-v.-Müller Straße und Marktstraße und weiter südlich im Gewerbegebiet Landshuter Straße zu finden.

2016 waren in der Rottenburger Innenstadt 24 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² (14 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) ansässig, die nur rd. 20 % des gesamtstädtischen Umsatzes erwirtschafteten. Der Einzelhandel im Ortskern ist typischerweise kleinflächig (im Schnitt ca. 96 m² Verkaufsfläche / Betrieb, max. rd. 300 m² pro Einzelbetrieb) und größtenteils inhabergeführt.

Im Gewerbegebiet entlang der Landshuter Straße sind weniger Betriebe angesiedelt (15 Betriebe, rd. 30 %), die aber einen Verkaufsflächenanteil von rd. 64 % aufweisen und einen Umsatzanteil von rd. 62 % generieren.

Mit der V-Markt-Ansiedelung konnte der Innenstadt wieder deutlich mehr Gewicht verliehen werden und das bestehende Ungleichgewicht teilweise relativiert werden.

Nahversorgungseinrichtungen im Kernort Rottenburg liegen mit wenigen Ausnahmen entlang der Achse Max-von-Müller-Straße und Landshuter Straße.

Neben dem Kernort sind nur noch in den Ortsteilen Niedereulenbach, Gisseltshausen und Pattendorf Nahversorgungseinrichtungen vorhanden.

Jeden Samstag findet von 8:00 bis 11:30 Uhr auf dem Bahnhofsplatz ein Wochenmarkt statt. Es werden regionale Produkte, meist direkt vom Erzeuger, angeboten.

Vorhandene Nahversorgungseinrichtungen in den Ortsteilen Rottenburg a. d. Laaber (Eigene Erhebung)

Gemeindeteile	Nahversorgungseinrichtungen
Rottenburg	Verbrauchermarkt, Regionalladen, Getränkefachmarkt, Aldi, Netto, REWE, Lidl, (Müller), vier Metzgereien, Vierhausener Biohofladen Butz
Viehhausen	Biohofladen Butz
Niedereulenbach	Biohof Fröschl
Gisseltshausen	EDEKA
Pattendorf	Bäckereifiliale
Inkhofen	Bäckerei
Niederroning	Hofladen
Steinbach	Hofladen

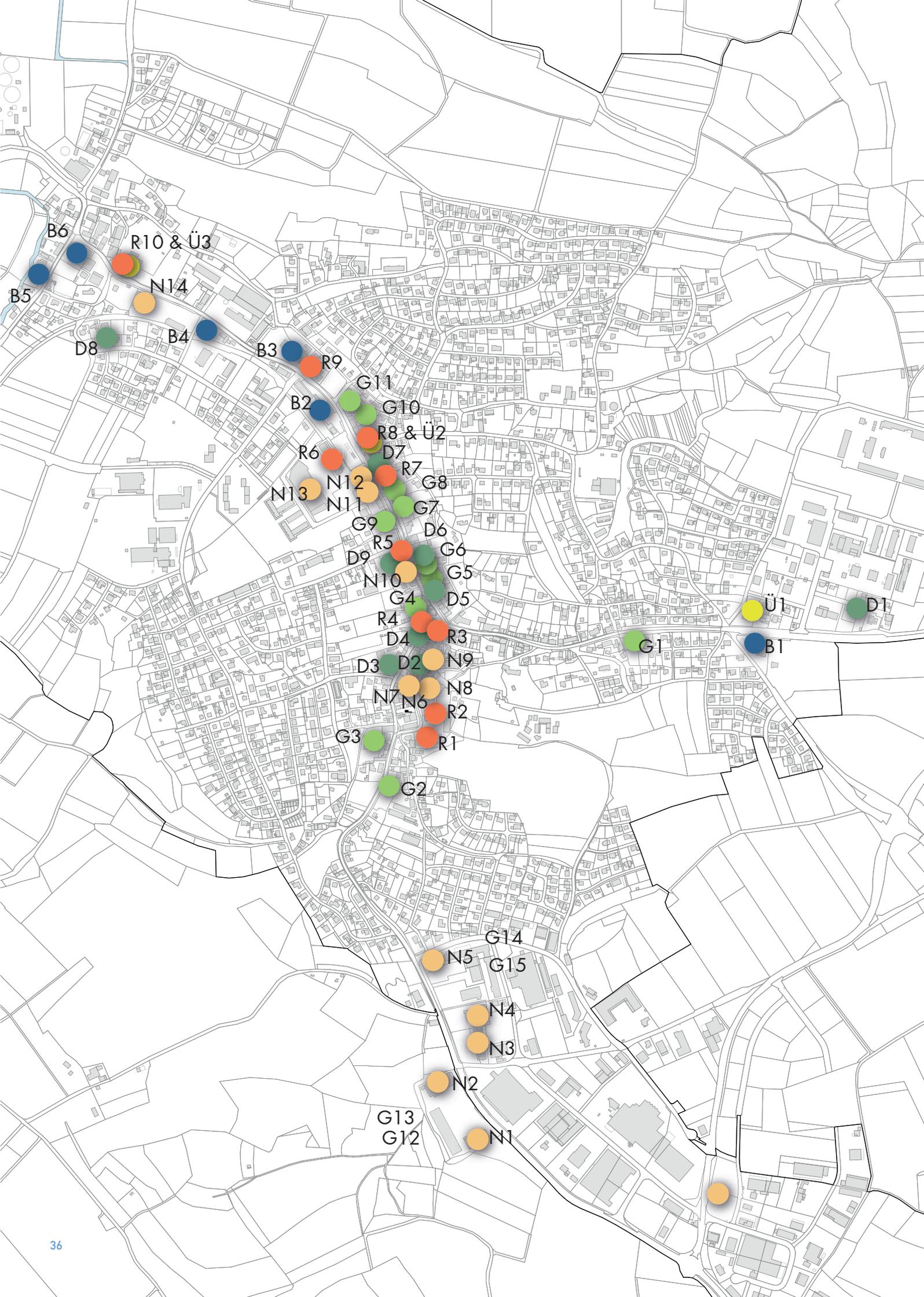


Spielhalle in der historischen Ortsmitte in der Marktstraße (Quelle: Google Street View)



Regionalladen Purelei: Ansprechende Gestaltung, aber geringe Außenbereichsfläche (Quelle: DIE STADTENTWICKLER)





Wesentliche Nutzungen in Rottenburg a. d. Laaber

Bereich	Angebote (Auswahl)
Restaurants	Gasthof Eigenstetter (R1), Mali Pizzahaus (R2), Stadtbühne Burger-Steak & Cocktailbar (R3), La Ruota ristorante italiano (R4), MG Grill Wardi Hasan (R5), Ewin Döner (R6), Eiscafe Rosso (R7), Gasthof Wolfsteiner (R8), Gaststätte Saloniki (R9), Forsterwirt Hotel/Stubn/ Biergarten (R10)
Nahversorgung	Lidl (N1), Rewe (N2), Netto Marken-Discount (N3), Aldi Süd (N4), Getränkemarkt Hörl (N4), Metzgerei Wolfgang Haindl (N6)+(N7), Metzgerei Peter Wiesmüller (N8), Metzgerei Zieglmayer (N9), Puralei Regionalladen & Cafe (N10), Bäckerei Cafe Hatzl (N11), Getränkemarkt Hausler (N12), V-Markt (N13), Edeka Tesler (N14)
Übernachtungsunterkünfte	Boardinghaus Arama (Monteurzimmer) (Ü1), Gasthof Wolfsteiner (Ü2), Forsterwirt Hotel (Ü3)
Dienstleistungen	Friseursalon Kathrin's Schnitt Traum (D1), Friseursalon head attack (D2), Friseursalon MOMENTS by Carina (D4), Sigi's Fahrschule (D5), Friseurteam Carina (D6), Fahrschule Edi (D7), Friseursalon Michael Schalk (D8), TUI TRAVELStar Reisebüro Amberger (D9)
Geschäfte	Sportgeschäft Elfriede Grimm (G1), Modeboutique Toskana (G2), Gebrauchtmöbelmarkt (G3), Peter Landendinger GmbH & Co. KG (G4), Der Blumenladen (G5), Schuh Dorn (G6), Die Brille Niedermeier GmbH (G7), Damenmodegeschäft Schickeria (G8), Küchenstudio Past oHG (G9), Fahrradgeschäft Ferdls Zweirad Store (G10), Dessousgeschäft Hautnah Bruckmeier (G11), Müller Drogerie (G12), AWG Mode Center (G13), Labertaler Fachmarkt für Handwerk, Haus und Garten (G14), Happy Schuh (G15)
Gewerbe	OMV Tankstelle (B1), Autowerkstatt Zeilhofer Motors (B2), Autohaus Astaller GmbH (B3), SB Waschanlage - BC Wasch GmbH (B4), Dusl GmbH Karosserie + Kühlerbau (B5), Autohaus Lang GmbH (B6)

Auswahl wesentlicher Nutzung an einem Stichtag 2022 ohne Anspruch auf Vollständigkeit
Zusammenstellung nach eigenen Erhebungen und Angaben der Gemeinde Rottenburg

- Restaurants
- Nahversorgung
- Übernachtungsunterkünfte
- Dienstleistungen
- Geschäfte
- Gewerbe

⊕ Maßstab 1 : 10.000



/// 8.

STÄRKEN

- // Ausreichende Anzahl an Kindergartenplätzen
- // Guter Betreuungsschlüssel im Durchschnitt in den Kindertagesstätten
- // Grundschule und vier weiterführende Schulen sowie ein Förderzentrum
- // Eine Auswahl an Gymnasien in der näheren Umgebung
- // Nähe zu den Hochschulorten Landshut, Ingolstadt, Regensburg, Straubing
- // Diverse Freizeitangebote wie das Freibad und von den Vereinen
- // Bildungsangebote über Musikschule und Volkshochschule
- // Nutzung der Mehrzweckhalle und Schulaula auch für Konzerte und gesellschaftliche Veranstaltungen
- // Zahlreiche Kinderspielplätze, auch außerhalb des Kernortes
- // Freizeitprogramm für Senioren über die Kirchengemeinden
- // Nutzung des Online-Angebotes der Stadtbibliothek unabhängig der Öffnungszeiten
- // Vielzahl an Museen und digitalen, geschichtlichen Rundgang
- // Gutes Angebot an Allgemein- und Fachärzten
- // Konzentration medizinischer Versorgungsangebote an der Max-von-Müller-Straße, insbesondere in den barrierefreien Ärzthäusern in der Alten Ziegelei (gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln)
- // Leistungsstarke ambulante Alten- / Krankenpflege
- // Pflegeheim in Pattendorf
- // Schlossklinik / -reha in Niederhatzkofen

SCHWÄCHEN

- // Zukünftig nicht ausreichende pflegerische Infrastruktur
- // Freizeitangebote vor allem über traditionelle Vereine
- // Geringe Vermarktung des Angebots für Kinder und Jugendliche
- // Als Mittelzentrum kein eigenes Gymnasium bzw. FOS
- // Präsentation der Museen mangelhaft

PERSPEKTIVEN

- // Berücksichtigung des vorausgesagten Anstiegs der Altersgruppen der Senioren sowie Kinder und Jugendlichen in der Planung
- // Prüfen, ob die Einrichtung eines Gymnasiums / FOS in Zukunft notwendig wird

Soziale Infrastruktur, Bildung und kulturelle Projekte

Sozial-, Bildungs- und Kultureinrichtungen stärken den sozialen Zusammenhalt und tragen wesentlich zur Attraktivität eines Ortes bei. Zur sozialen und kommunalen Infrastruktur zählen u. a. Kindertagesstätten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen wie Musikschulen, Volkshochschulen, Vereinen und Verbänden, Spielplätzen, aber auch Einrichtungen zur medizinischen und pflegerischen Versorgung.

KINDERTAGESSTÄTTEN

In der Gemeinde bieten 9 Kindertagesstätten eine Kinderbetreuung an:

- Kindergarten Schatzkiste
- Kinderkrippe Laaberspatzen
- Kindergarten Lebenskunst
- Kindergarten Oberhatzkofen
- Don Bosco Kindergarten Onberroning
- Schulvorbereitende Einrichtung des Sonderpädagogischen Förderzentrums Rottenburg in Trägerschaft der Lebenshilfe Landshut e. V.
- Waldkindergarten Rottenburg u. Umgebung e. V.
- Holledauer Waldkindergarten e. V.
- Offene Ganztagschule

In der Statistik des Bayerischen Landesamtes sind 6 Einrichtungen erfasst. Die Zahl der genehmigten Plätze hat sich seit 2015 von 307 auf 445 vergrößert (Stand: 2021) und auch die Anzahl der betreuenden Kinder von 265 auf 296. Der Anstieg der betreuenden Kinder geht vor allem auf den Zuwachs der Altersgruppe der unter 3-Jährigen zurück. Ausgehend von 22 Kindern im Jahr 2015 werden im Moment 57 Kinder betreut – ein Anstieg um rd. das 2,6-fache. Auch ein Zuwachs an Betreuer:innen ist seit 2015 zu verzeichnen – von 51 auf 65 Personen.

SCHULEN

Vor Ort befinden sich eine Grund-, zwei Mittel-, zwei Realschulen und ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Zwei der Schulen sind in kirchlicher Trägerschaft. In den 6 Schulen wurden im Schuljahr 2019/20 insgesamt 2.001 SchülerInnen in 87 Klassen von 137 Lehrer:innen unterrichtet.

Die staatlichen Schulen sind nach dem Anschluss-Prinzip FTTB (Fiber to the building) mit Glasfaserleitung bis in das Gebäude ausgestattet. LAN-Anschlüsse der Unterrichtsräume liegen in allen staatlichen Schulen bis auf das Sonderpädagogische Förderzentrum vollständig vor. Flächendeckendes WLAN haben die staatliche Realschule und das Sonderpädagogische Förderzentrum. Zukünftig wird dies auch für die Grund- und Mittelschule vorhanden sein.

Gymnasien sind in den umliegenden Orten Mainburg (rd. 24 km), Mallersdorf-Pfaffenberg (rd. 19 km), Furth (rd. 16 km) und Rohr (rd. 11 km). Nächste Hochschulorte sind Landshut (rd. 27 km), Ingolstadt (rd. 60 km), Regensburg (rd. 44 km) und Straubing (rd. 52 km).

SONSTIGE BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Musikschule und die Stadtbibliothek der Stadt liegen in Nähe der Grund- und Mittelschule.

Die Stadtbibliothek hat an drei Wochentagen, auch in den Abendstunden (Montag 17 bis 19 Uhr) und samstags (13 bis 15 Uhr) geöffnet. Online-Ausleihe ist ebenfalls möglich.

Erwachsene können sich an der Volkshochschule Rottenburg im Haus der Vereine und über das Christliche Bildungswerk weiterbilden.

FREIZEITANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Neben der Mehrzweckhalle befindet sich ein Jugendtreff, der für alle Schüler ab 11 Jahren offen steht. Zu den Angeboten gehören u. a. eine Skateanlage, Tischtennisplatten und Billardtische. Für Kinder und Jugendliche wird ein vielseitiges Ferienprogramm ausgerichtet. Zusätzlich gibt es in Rottenburg noch ein Freibad.

SOZIALE EINRICHTUNGEN UND BERATUNGSSTELLEN

In Rottenburg befindet sich eine Werkstatt der Einrichtung der Lebenshilfe Landshut e. V., in der Menschen mit geistiger, körperlicher oder seelischer Beeinträchtigung einer Beschäftigung nachgehen können.

Auf dem Areal der ehemaligen Kaserne steht seit 2008 ein Hab & Gut Gebrauchtwarenhaus, das im Rahmen des DIAKONIE-Projektes GUTE DIENSTE betrieben wird.

Ebenfalls von der DIAKONIE geführt werden die Rottenburger Tafel und einen Schulbedarfsladen.

In Rottenburg besteht ein diverses Hilfsangebot über Beratungsstellen. Von Migrationsberatung über Angebote des Sozialpsychiatrischen Dienstes der Diakonie Landshut mit Beratungsstelle in Rottenburg bis zur Fachambulanz für Suchtprobleme.

VEREINSLEBEN

Vereine und Verbände spielen eine große Rolle für das soziale Leben. Derzeit gibt es über 100 in Rottenburg. Das Angebot reicht vom traditionellen Heimat- und Volkstrachtenverein, über einen Verein der Radiofreunde, einem Oldtimer Stammtisch bis hin zur Wanderverein.

Das Vereinsangebot ist überwiegend an traditioneller Vereinskultur ausgerichtet (u. a. Burschenverein, Kath. Frauenbund). Vor allem die drei Sportvereine in der Stadt bieten Angebote auch für Kinder und Jugendliche.

KINDERSPIELPLÄTZE

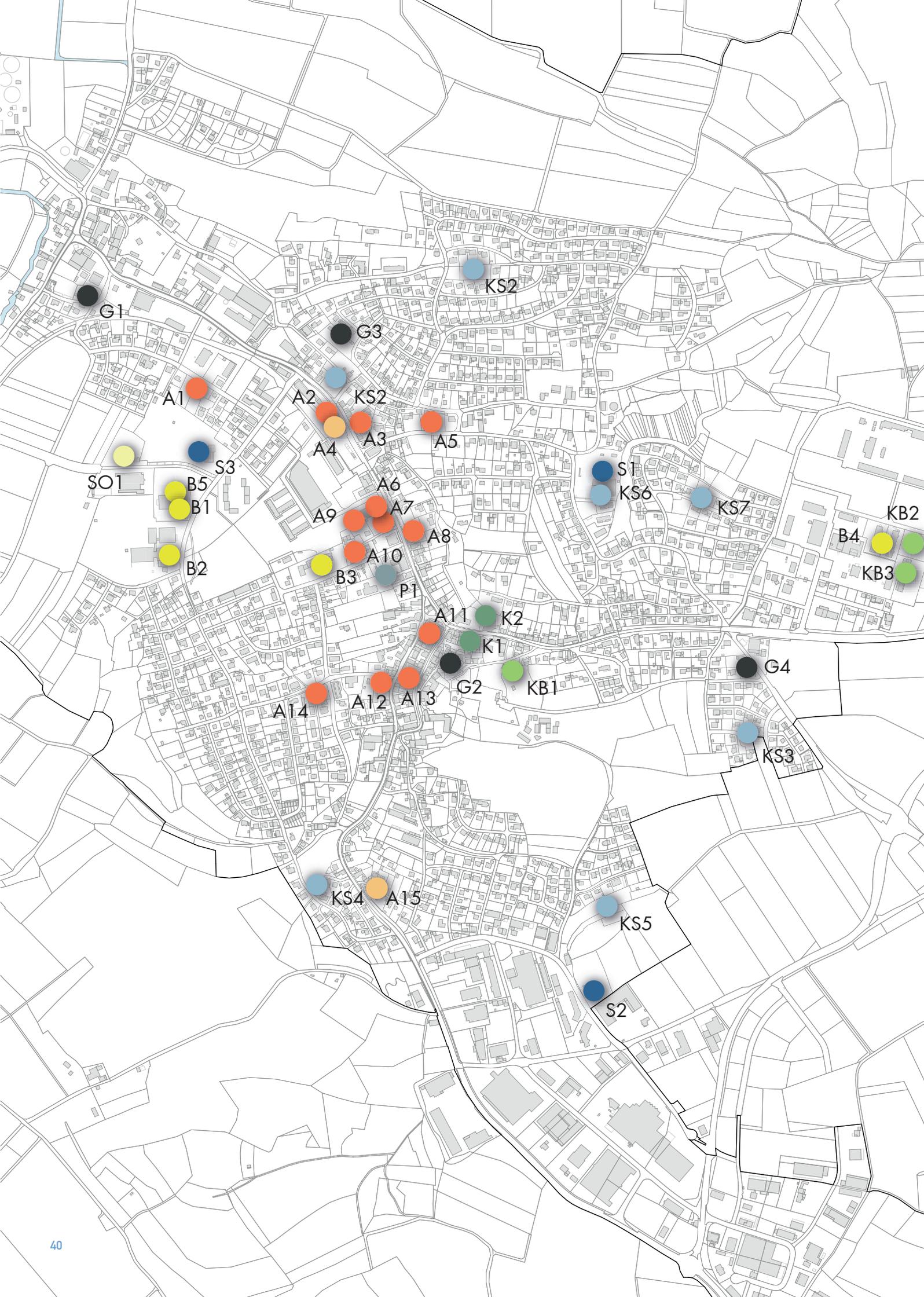
In der Stadt sind zahlreiche Kinderspielplätze vorhanden, selbst in manchen der dörflichen Teile wie Münster und Niedereulenbach. Auf dem Stadtgebiet sind insgesamt 24 Kinderspielplätze verteilt. Zusätzlich gibt es noch Bolzplätze.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Die medizinische Versorgung reicht über eine Grundversorgung hinaus. Zwar sind der überwiegende Teil der Ärzte Allgemeinärzte, aber oft mit weiterer Facharztausbildung. Zudem sind weitere Fachärzte vor Ort. Das medizinische Angebot wird zudem ergänzt durch die Schlossklinik (geriatrische Rehabilitation und innere Medizin), durch Praxen der Heilpraktik, der Psychotherapie und der Physiotherapie. Auch zwei Hebammen sind in der Stadt tätig.

PFLEGERISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ambulante Alten- und Krankenpflegestation Rottenburg-Pfeffenhausen - Hohenthann e. V. und das Seniorenheim Pattendorf mit insgesamt 83 Plätzen sichern die pflegerische Infrastruktur des Ortes. Auf dem Areal der Alten Ziegelei sind seniorengerechte Wohnungen 2019 entstanden, deren Bewohner:innen ein Betreuungsangebot der Ambulanten Kranken- und Altenpflegestation wahrnehmen können.



Wesentliche soziale Infrastrukturen in Rottenburg a. d. Laaber

Bereich	Angebote (Auswahl)
Ärzte und Apotheken	Physiotherapie (A1), Kinderarztpraxis St. Marien Rottenburg (A2), Allgemeinärztin Dr. med. Elisabeth Ludwig (A3), Praxis für Zahnerhaltung, Dr. Günther Stöckl / Bahnhof Apotheke (A4), Frauenärztin Fr. Dr. med. Sabine Terbrack (A5), Hausärzte Willi Ehner und Dr. M Hadaller (A6), Allgemeinmediziner Dr. med. Anton J. Beck/ MVZ LAKUMED - Praxis für Gynäkologie und Geburtshilfe/ Zahnärztin Fr. Susanne Ziegler (A7), Internistin Fr. Dr. med. Margit Holzmann (A8), Kinderzahnarzt Zahnwolke (A9), Internist Daffner (A10), Zahnärztin Fr. Marion C. Treiber (A11), Orthopäde an der Schlossklinik (A12), Zahnarzt Hr. Dr. Matthias Bernklau (A13), Physiotherapie Teresa Zellner (A14), Landgerichts Apotheke (A15)
Bildung	Grund- und Mittelschule (B1), Staatliche Realschule (B2), Astrid-Lindgren-Schule Sonderpädagogisches Förderzentrum (B3), Volkshochschule e.V. (B4), Musikschule (B5)
Kinderbetreuung	Kindergarten St. Raphael (KB1), Kinderkrippe (KB2), Kiga Schatzkiste (KB3)
Kultureinrichtungen	Heimat- und Handwerksmuseum (K1), Radiomuseum (K2)
Angebote der Pflege	Ambulante Pflegestation (P1)
Kirchen	St. Ulrich (G1), St. Georg (G2), Evang. Pfarrei (G3), Zeugen Jehovas (G4)
Sporteinrichtung	TSV - Tennis (S1), TSV - Fußball (S2), Freibad (S3)
Kinderspielplätze	Spielplatz Breslauer Str. (KS1), Spielplatz Max-von-Müller-Str. (KS2), Spielplatz Falknerstr. (KS3), Spielplatz Jahnstr. (KS4), Spielplatz Ahornstr. (KS5), Volksbadstr. (KS6), Am Sandberg (KS7)
Weitere soziale Einrichtungen	Jugendtreff (SO1)

Auswahl wesentlicher Nutzung an einem Stichtag 2022 ohne Anspruch auf Vollständigkeit
 Zusammenstellung nach eigenen Erhebungen und Angaben der Gemeinde Rottenburg

- Ärzte und Apotheken
- Bildung
- Kinderbetreuung
- Kultureinrichtungen
- Angebote der Pflege
- Glaubenshäuser
- Sporteinrichtung
- Kinderspielplätze
- Weitere soziale Einrichtungen
- Maßstab 1 : 10.000



/// 9.

STÄRKEN

- // Fruchtbarer Boden, Landschaft ackerbaulich genutzt
- // Natur- und Naherholungsraum Große Laaber (Großer Laaber-Radweg, Storchenroute)
- // Zahlreiche Biotopie auf Gemeindegebiet
- // Ansprechende Hügellandschaft
- // Sehr hoher Anteil an Vegetationsfläche (Landwirtschaft 61,2 %, Wald 25,7 %)
- // Projekte "Marktplatz der biologischen Vielfalt" und „Stadt-Land-Fluss“ sowie eigene Biodiversitäts-Strategie
- // Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen
- // Umweltbildungsmaßnahmen wie Naturerlebnispfad und Naturerlebnistage
- // Gewässerschutz und -renaturierungen

SCHWÄCHEN

- // Biotopie kleinflächig, fehlende Vernetzung
- // Insbesondere Altensdorfer Bach bei Muckendorf und Oberroning sehr stark bis vollständig verändert, auch Große Laaber zwischen Niederhatzkofen und Oberhatzkofen und Lauterbach wie auch Amerer Bach und Raschbach an mehreren Stellen
- // Hoher Pestizid- und Düngeintrag durch konventionelle Landwirtschaft
- // Wenige naturnahe Flächen

PERSPEKTIVEN

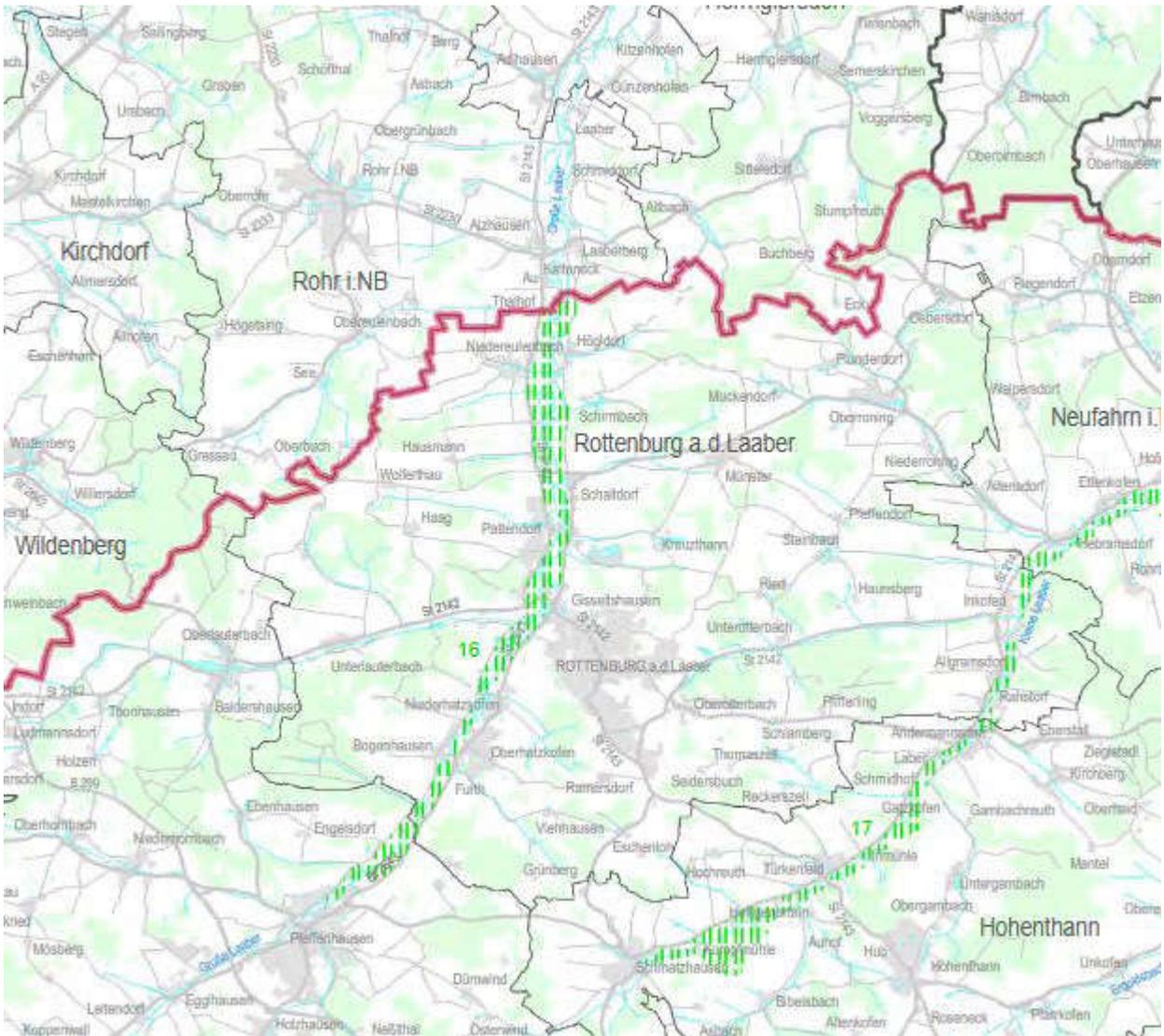
- // Biotopverbund und Biotopvernetzung
- // Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt
- // Renaturierung und naturnahe Gestaltung überformter Streckenabschnitten der Großen Laaber und der Gemeindebäche
- // Erhalt der Vegetationsflächen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- // Sichern und Entwickeln bedeutsamer Naturräume wie Auwaldbestände, Trocken- und Feuchtstandorte
- // Förderung Bio-Landwirtschaft, Beratung der Landwirte bzw. finanzielle Anreize in Bezug auf bedarfsgerechte Düngung und Biodiversität
- // Unterstützung regionaler Vermarktung wie das Label "Rottenburger Biotop Originale"
- // Klimaresiliente städtische Bäume und Waldflächen

Naturraum

Der Landschaftsraum gehört gemäß der Einteilung nach Ssymank der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ an, gemäß der Einteilung nach Meynen / Schmithüsen et al. der Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“. Dieser Landschaftstyp zeichnet sich durch gehölz- bzw. walddreiche ackergeprägte Kulturlandschaft aus. Charakteristisch sind in diesem engmaschigen feinverzweigtem Talnetz sanft geschwungene Hügelzüge und asymmetrische Täler. Die Hügellandschaft ist aus Material der Oberen Süßwassermolasse. Fruchtbarer Lösslehm findet sich in der Region der Hallertau, in der vor allem Hopfenanbau betrieben wird und in der auch die Stadt Rottenburg a. d. Laaber liegt. Grünland befindet sich zumeist in den Tälern und Waldstrukturen auf den Kuppen. Ackerbau wird an den Hängen betrieben. Intensive Landwirtschaft bestimmt die Landschaft, auch Waldbereiche werden intensiv genutzt. Vorherrschend sind z. T. recht strukturarme Kiefer- und Fichtenforste. Naturnahe Wälder sind daher selten und neben Trockenstandorten, Hecken, Feldgehölze, Grünland und naturnahe Bachabschnitte von ökologischer Bedeutung. Hoher Pestizid- und Düngereinsatz belasten zudem Boden und Grundwasser und beeinträchtigen naturnahe Flächen. Biotopie sind vorhanden, allerdings kleinflächig. Nur ca. 1 % der Gesamtfläche in der Hallertau machen schutzwürdige Biotopie aus.

Auf Gemeindegebiet liegen keine großflächigen Schutzgebiete wie FFH-Gebiete oder Landschaftsschutzgebiete vor, aber zahlreiche kleinflächige Biotopflächen wie Hecken (z. B. 7237-0115-002), trockene Initialvegetation (z. B. 7237-0231-002) sowie Gehölzstrukturen und Feuchtflächen (z. B. 7238-0184-007).

Laut Regionalplan ist ein Grünzug entlang dem Flusslauf der Großen Laaber von der nördlichen Gemeindegrenze bis Pfeffenhausen zu erhalten, ebenfalls ein zweiter entlang der Kleinen Laaber. Zwei Trinkwasserschutzgebiete liegen vollständig auf Gemeindegebiet nahe Pattendorf und Scharmühle, ein weiteres großes nur teilweise auf dem Gebiet des Haselbacher Forstes. Hochwassergefahrenflächen befinden sich entlang der beiden Flüsse Große und Kleine Laaber.



Auszug aus Texturkarte Regionale Grünzüge (Regionalplan Region Landshut, BI Natur und Landschaft)



/// 10.

Klima und Energie

STÄRKEN

- // Hohes Potenzial bei Windkraft und Geothermie pro Kopf
- // Weitere Möglichkeiten zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen
- // Fast 100 % Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch
- // 100 % Ökostrom für kommunale Liegenschaften
- // Klimarelevanz-Prüfung als Teil einer umfassenden Klimaschutzstrategie des Landkreises Landshut

SCHWÄCHEN

- // Anteil der Elektromobilität noch weitgehend gering im Landkreis
- // Treibhausgas-Emissionen höher als Bundes-Durchschnitt
- // Wärmeversorgung hauptsächlich über fossile Energieträger

PERSPEKTIVEN

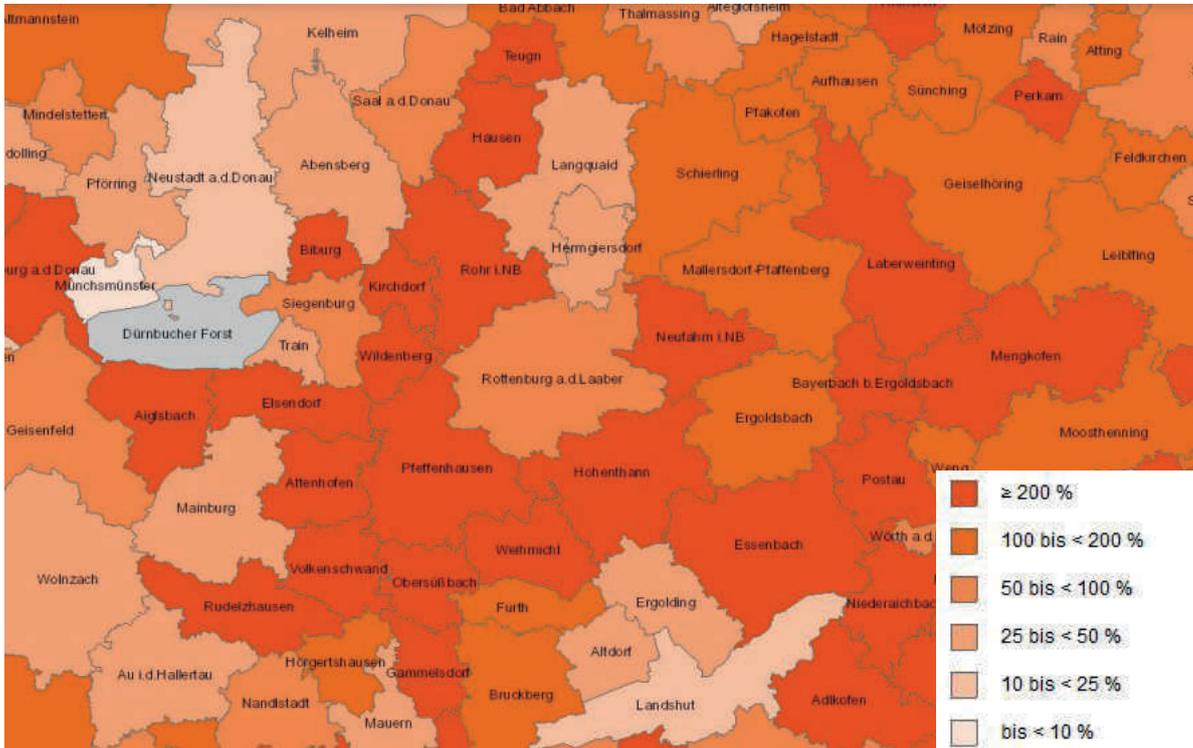
- // Ausbau der erneuerbaren Energien
- // Möglichkeit der finanziellen Beteiligung der Bürger am Ausbau der Erneuerbaren Energien über lokale Bürgerenergiegesellschaften
- // Solardach-Kataster (geplant)
- // Austausch der Öl- und Erdgasheizungen durch CO₂-arme Heizungssysteme
- // Elektrifizierung der Wärmeversorgung
- // Förderung klimafreundlicher Mobilität

2020 bezog Rottenburg laut dem Energie-Atlas Bayern 99,1 % des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien. Der Stromverbrauch lag bei 28.624 MWh. Insgesamt 28.375 MWh Strom wurden demnach aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt. Der Anteil der Photovoltaik-Anlagen an der Stromproduktion lag bei 78 %, der Anteil der Biomasse bei 21,9 %. Nur ein sehr geringer Anteil von 0,1 % stammte aus Wasserkraft. Der Landkreis wies 2019 ein bilanzielles Plus von + 43 % auf, d. h. es wurde deutlich mehr Elektroenergie aus erneuerbaren Energien erzeugt als verbraucht wurde. Allerdings tragen immer noch die fossilen Energieträger zu einem großen Teil zur Wärmeversorgung bei, der Anteil der erneuerbaren Energien im Landkreis lag 2019 nur bei 20 %.

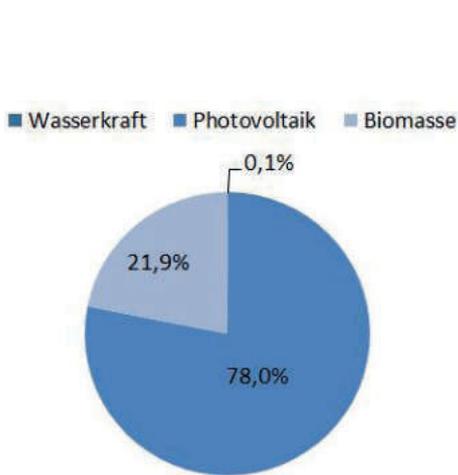
In den letzten Jahren wurden Photovoltaik-Anlagen in Rottenburg weiter ausgebaut – im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 waren es 18 %, die Stromproduktion aus Photovoltaik stieg damit um 13 %. Im Bereich der Stromproduktion aus Photovoltaik besteht noch weiteres Ausbaupotenzial über Freiflächen-, Agri- und Dach-Photovoltaikanlagen. Auch andere erneuerbare Energiequellen bieten weitere Ausschöpfungsmöglichkeiten im Rahmen der Energiewende. Das Potenzial für oberflächennahe Geothermie und Windenergie je Einwohner ist für Rottenburg als hoch einzustufen. Der Landkreis hat 2021/22 ein Klimaschutzkonzept erarbeitet, erste Maßnahmen werden in der ersten Hälfte 2023 umgesetzt werden.

Wesentliche Punkte für zukünftige Planungen sind laut dem Klimaschutzmanager des Landkreises:

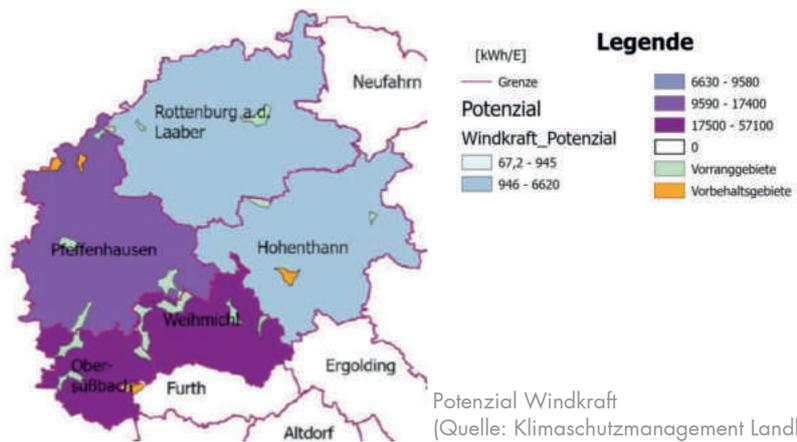
- Elektrifizierung der Sektoren Wärme und Verkehr
- Ausbau der erneuerbaren Energien (=Ausschöpfung der Potenziale)
- Einsparung beim Energieverbrauch
- Steigerung der Energieeffizienz (z. B. Sanierungen bei Bestandsgebäuden)



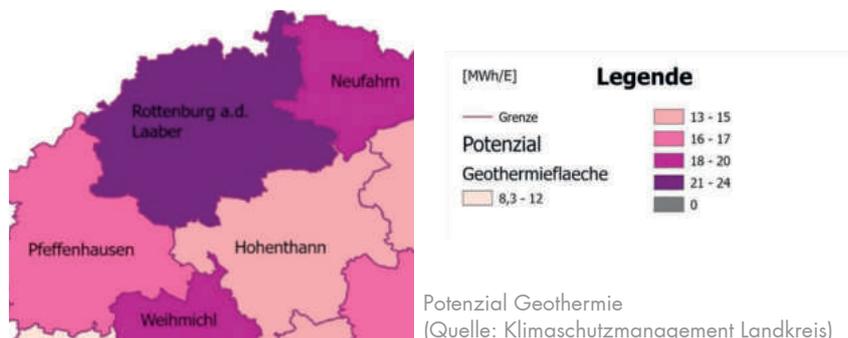
Erneuerbarer Energie-Anteil am Stromverbrauch, 2020 (Quelle: Energie-Atlas Bayern)



Strom aus erneuerbaren Energien nach Energieträgern, 2020 (Quelle: Energie-Atlas Bayern)



Potenzial Windkraft (Quelle: Klimaschutzmanagement Landkreis)



Potenzial Geothermie (Quelle: Klimaschutzmanagement Landkreis)

/// STÄDTEBAU- LICHE ANALYSE



Gemeindegebiet, M 1:60.000

Untersuchungsraum

Rottenburg an der Laaber ist eine Stadt im niederbayrischen Landkreis Landshut. Die Stadtgemeinde besteht aus 69 Gemeindeteilen. Folgende Analysen berücksichtigen jedoch nur die Stadt Rottenburg an der Laaber selbst mit ihrem historischen Ortskern und die umliegenden Strukturen.





Ortsentwicklung

Um 1890 waren die noch heute in ihrer Form existierenden Hauptstraßen – Max-von-Müller-Straße, Landshuter Straße und Neufahrner Straße – schon angelegt. Die Siedlungsräume reihten sich entlang dieser Achsen. 1900 wurde der Bahnhof Rottenburg einen Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums in Betrieb genommen. Die Personenzüge verkehrten auf der Bahnstrecke Landshut-Rottenburg. Dieser Betrieb wurde 1974 eingestellt, in den 90er Jahren gab es noch Güterverkehr auf den Gleisen. Heute steht das Empfangsgebäude unter Denkmalschutz. Die an den Achsen ausgerichtete Siedlungsstruktur blieb lange Zeit bestehen, auch wenn neue Bauten hinzukamen. In den 50er Jahren wuchsen Gisseltshausen und Rottenburg stärker aufeinander zu. Es wurde verstärkt an der Verbindungsstraße beider Orte gebaut. Aber auch an den übrigen Rändern im Westen, Osten und Süden der Stadt Rottenburg wurden neue Gebiete erschlossen. In den 70er Jahren verdichtete sich die Bebauung vor allem auf der Westseite der Stadt sowie nördlich des Weinberges. Auch das Gewerbegebiet nördlich der Neufahrner Straße entstand. Aus dem ehemals langgestreckten Ort entwickelte sich Rottenburg in den 80er und 90er Jahren zunehmend zu einer kompakten und verdichteten Stadt. Die gewachsene historische Stadtstruktur ist weiterhin zu erkennen.

- Historische Gebäude
- Aktuelle Gebäude
- ⊕ Maßstab 1:10.000





Uraufnahme Rottenburg 1808-1864 (Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)



Kartendarstellung Rottenburg 1908 (Wiesmüller 1997:198)

Ortstypologie

Der Hauptort der Gemeinde – die Stadt Rottenburg – konzentriert sich auf den Talraum der Großen Laaber östlich des Flusslaufes. Typisch für Rottenburg wie auch für weitere Städte der Region wie Mainburg, Schrobenhausen und Abensberg ist der Straßenmarkt.

Die regionale Architektur wird dominiert von Steildachhäusern. Früher wurden sie in Ständerbauweise bzw. als Blockbauten errichtet und mit Stroh oder Schilf eingedeckt. Später wurden diese mehr und mehr durch Steinbauten mit Ziegeldächern ersetzt. Zeitweise wurden auch Greddächer umgesetzt, heute sind sie nahezu verschwunden. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts kamen turmartige Darrengelände auf, die mit Abluftöffnungen versehen waren, auch von diesen sind in der Hallertau-Region nur wenige erhalten geblieben. Eine für die Region Hallertau typische Hausarchitektur gibt es nicht.

Blick in die Max-von-Müller von Norden aufgenommen
 Vorgärten, Grünflächen und Dachständer auf den Häusern prägten einst das Ortsbild
 (Wiesmüller 1997:367)



Lage	Objekt	Akten-Nr.
Friedhofstraße 20	Berg-Friedhof / Leichenhaus	D-2-74-176-1
Am E-Werk 1	Ehemaliges Elektrizitätswerk	D-2-74-176-2
Kirchstraße 5	Katholische Pfarrkirche St. Georg	D-2-74-176-3
Gottesackerweg	Kriegerdenkmal	D-2-74-176-4
Parkstraße	Kriegerdenkmal des Turnvereins	D-2-74-176-6
Marktstraße 1	Wohn- und Geschäftshaus	D-2-74-176-7
Marktstraße 3	Wohnhaus	D-2-74-176-9
Marktstraße 13	Gasthaus	D-2-74-176-10
Marktstraße 14	Apotheke	D-2-74-176-11
Marktstraße 19	Brauereigasthof	D-2-74-176-12
Marktstraße 20	Ehemaliges Rathaus	D-2-74-176-13
Marktstraße 26, 28 a	Brauereigasthof Huber mit Nebengebäude	D-2-74-176-14
Max-von-Müller-Straße 9	Wohnhaus mit Einfriedung	D-2-74-176-15
Max-von-Müller-Straße 33	Bahnhofsgebäude	D-2-74-176-16
Kapellenplatz	Wegkapelle	D-2-74-176-17
Neufahrner Straße 24	Ehemaliges Gerberhaus	D-2-74-176-18
Pfarrstraße 2	Ehemaliges Gerichtsgebäude	D-2-74-176-19
Pfarrstraße 4	Kleinhaus	D-2-74-176-20
Pfarrstraße 5	Ehemaliges Handwerkerhaus mit Rückgebäude	D-2-74-176-21

Denkmäler (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg)

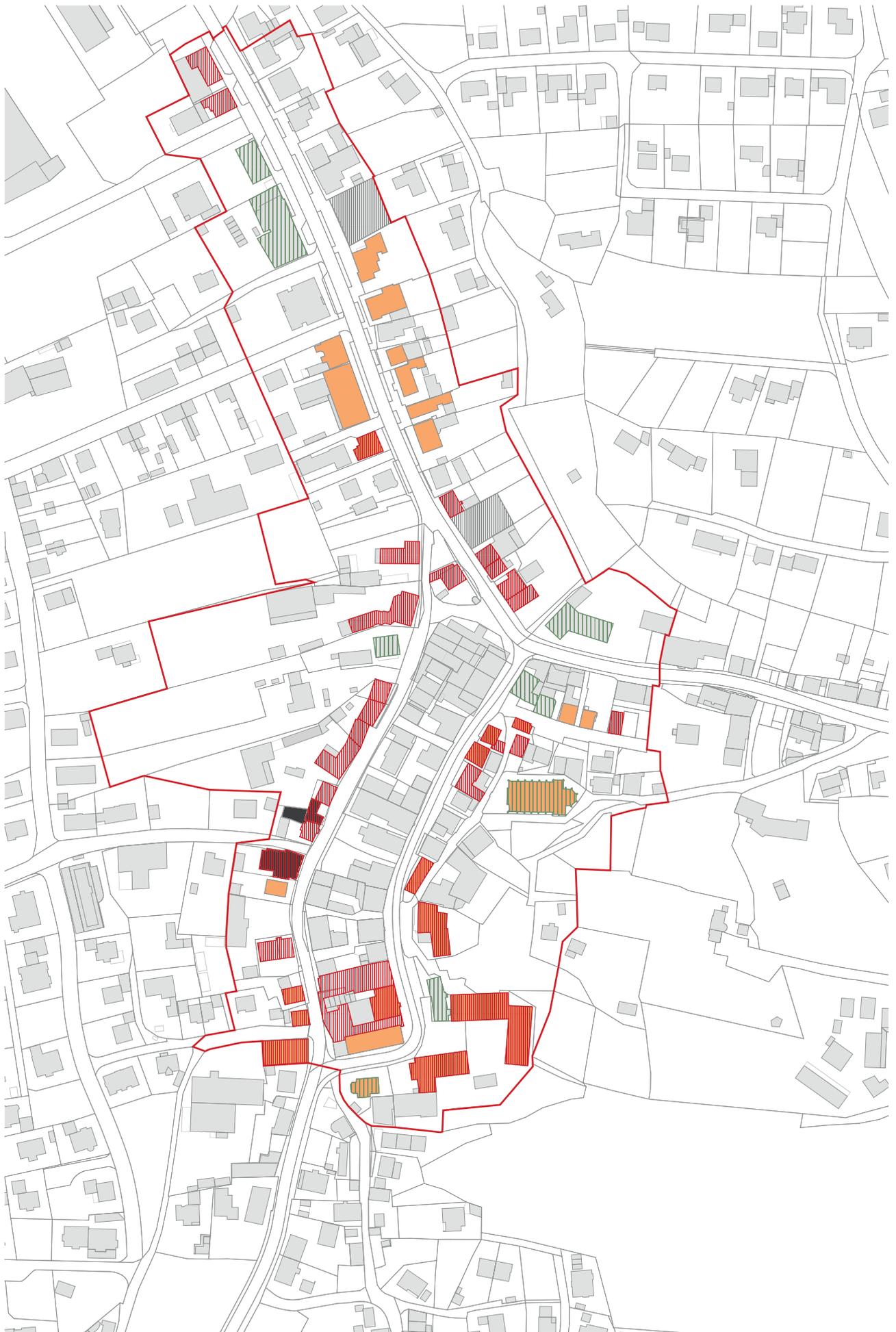
Denkmäler

Neben vereinzelt Baudenkmalern in den restlichen Gemeindeteilen sind 20 Baudenkmalern im Hauptort unter Schutz gestellt. Der älteste Bau steht in der Marktstraße 26 und 28a: Das Brauereigasthaus Huber mit Nebengebäuden – eine Renaissance-Anlage wohl aus dem 16. Jahrhundert.



Fensterläden und kleine Schaufenster prägen das frühere Ortsbild
(Wiesmüller 1997:295)





Ortsbild, städtebauliche Qualitäten und Mängel

Eine Kartierung im Herbst 2021 gibt einen ersten Aufschluss über städtebauliche Qualitäten und Mängel. Es zeigt sich, dass gerade in der Max-von-Müller Straße, Marktstraße und Landshuter Straße Sanierungsbedarf besteht. Es finden sich aber auch einige sanierte und ortsbildprägende Gebäude in diesem Gebiet. Auf Grundlage der Erhebung ist ein Vorschlag für ein Sanierungsgebiet eingezeichnet, das im Wesentlichen den Innenstadtkern von Rottenburg umfasst.

	Sanierungsbedarf
	Saniert
	Ortsbildprägend
	Leerstand
	Baulücke
	Vorschlag Sanierungsgebiet
	Maßstab 1:3.000







3 / Straßenseitige sanierungsbedürftige Gebäudestrukturen bilden eine städtebaulich heterogene Situation. Entwicklungspotential besteht in Gebäudehöhe als auch im Zuschnitt.



2 / Priorisierung und Ausschilderung der Hauptzufahrt für MIV von der nördlichen Seite auf den V-Markt Parkplatz; Klärung der Übergänge mit den Busparkplatz

1/ Brachflächen zur innerstädtischen Quartiersausbildung Raumkanten und Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Maßstäben der Gewerbebauten zu Wohn- und Dienstleistungsbauten nötig

- Kommunale Liegenschaften
- ⊕ Maßstab 1:750



3 /Doppelte Erschließung des V-Marktes geht zu Lasten des Fuß- und Radverkehrs. Eine Optimierung wäre diese Straße zu begrünen und hier die Priorität auf den Fuß- und Radverkehr zu setzen.





1 / Stark versiegelte Flächen für Parkraum, wenig Aufenthaltsqualität; Kulisse durch Kirche im Hintergrund sehr prägend für Rottenburg



2 / Grüner Hang auch ein ortsbildprägender Landschaftsbereich. Aktuelle Qualität und Nutzung des Raumes für Öffentlichkeit weisen Schwächen auf



3 / Lage und Außenraum des Rathauses, die aktuelle Lage des Radiomuseums und der angrenzende Leerstand bieten keine einladende Situation des Besuchs, dennoch hohes Potential in Entwicklungsmöglichkeiten

■ Kommunale Liegenschaften
⊕ Maßstab 1:750

FOTOIMPRESSIONEN
ROTTENBURG A.D. LAABER



STÄRKEN UND POTENTIALE
IM ORTSBILD



Ortsbildprägendes und saniertes Gebäude an der Hauptstraße



Saniertes Gebäude mit Treppen bzw. Staffelgiebel



Innovatives Konzept als Impulsgeber
und Aufwertung der Stadtgestalt



FOTOIMPRESSIONEN
 ROTTENBURG A.D. LAABER

SCHWÄCHEN UND MISSTÄNDE
 IM ORTSBILD



Sanierungsbedürftiges Gebäude im Innenstadtkern



Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Landshuter Straße



Asphaltierter Garagenhof prägt das Stadtbild negativ



Sanierungsbedürftiges landwirtschaftliches Gebäude





Leerstehende Gebäude in der Ortsmitte, vor allem leerstehende Schaufenster im Erdgeschoss

STÄRKEN

- // Gut erhaltene historische Ortsstruktur
- // Gelungene moderne Gestaltung des Busbahnhofes
- // Gut erhaltenes Empfangsgebäude des Bahnhofes (Baudenkmal)
- // Rampen zur Gewährleistung von Barrierefreiheit

SCHWÄCHEN

- // Mindergenutzte Flächen
- // Fehlende Einheit aufgrund verschiedener Bauweisen im historischen Ortskern
- // Sanierungsstau
- // Gestaltung des Straßenraumes vorrangig am Pkw orientiert
- // Wenig Platz für gastronomisch genutzte Außenflächen
- // Gehwege teilweise versetzt durch Parkplätze
- // Nicht immer Barrierefreiheit (z. B. verengte Gehwege aufgrund von Treppenaufgängen, alter Bodenbelag mit Pflastersteinen, teilweise zugeparkte Gehwege, Betonpoller auf Gehwegen)
- // Wahrnehmung Rottenburgs als Durchgangsort

PERSPEKTIVEN

- // Gestaltung der Ortseingänge
- // Auflockern der Straßenverläufe
- // Flächenschonendere Bauweise
- // Attraktivierung des Ortszentrums
- // Erhalt des historischen Orts- und Straßenbildes
- // Gestaltungssatzung
- // Schaffung einer Einheit innerhalb des historischen Ortskerns über abgestimmte Farben und Materialien
- // Stärkung der Aufenthaltsfunktion im Ortskern
- // Teilweise Rückbau von Parkplätzen, um Platz für Aufenthaltsflächen zu schaffen und den Eindruck langgezogener Straßenverläufe zu minimieren
- // Prüfung der Auslastung der Parkplätze (Parkraumkonzept)
- // Attraktivierung des Platzes am Dorfbrunnen nahe des Landendinger-Gebäudes
- // Schaffung kleinflächiger Plätze
- // Entwicklung von identitätsstiftenden Elementen



/// BETEILIGUNG & DIALOG

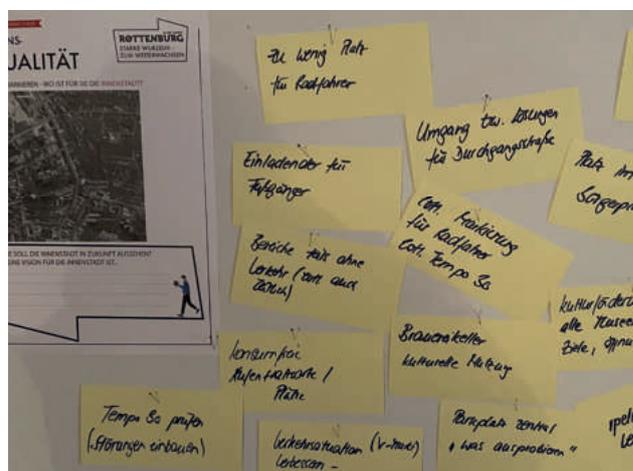
»Wer sich als Bürger in der Demokratie beheimatet, wer sie wertschätzt und bereit ist, sie zu verteidigen, wird sie erhalten wollen – für sich, für die eigenen Kinder und für die nachfolgenden Generationen.« Joachim Gauck

Startworkshop mit dem Stadtrat am 07.12.2021

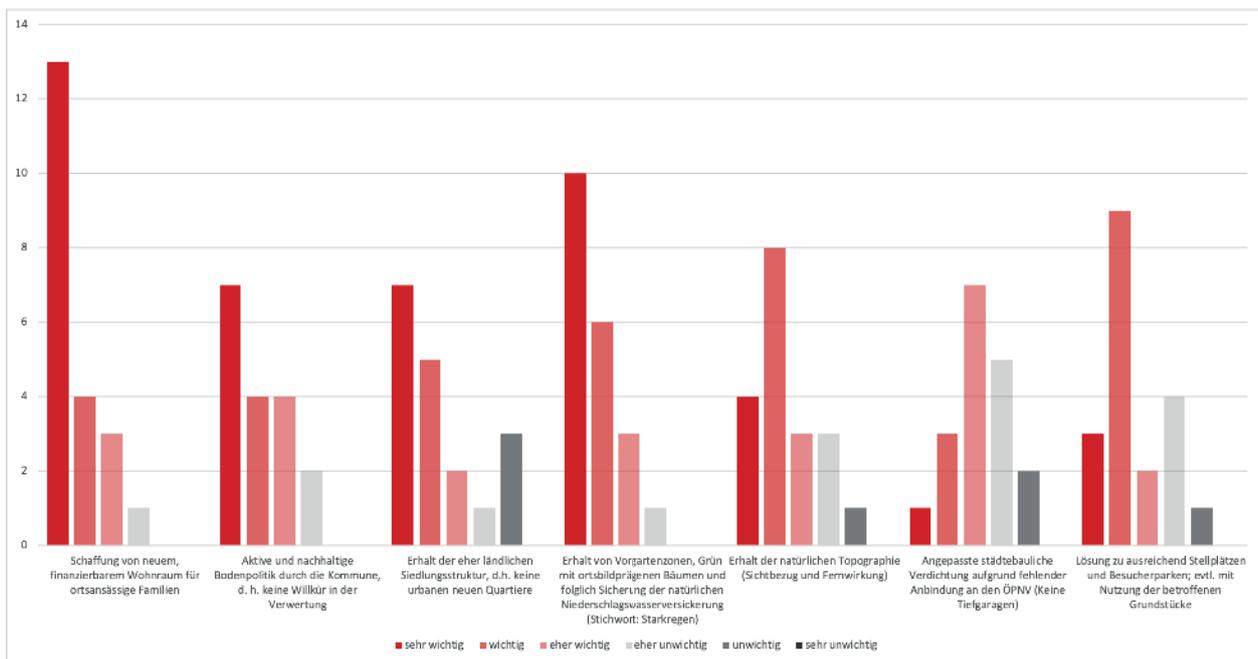
Am 07.12.2021 fand ein Startworkshop mit dem 1. Bürgermeister Herr Holzner und Herrn Fuchs aus der Stadtverwaltung sowie weiteren Stadtratsmitgliedern.

Die Agenda des Workshops lautete wie folgt:

1. Ziele und Anmerkungen zur Nachverdichtung in Rottenburg
2. Abgrenzung der Innenstadt und Formulierung erster Entwicklungsvisionen
3. Präsentation erster Analyseergebnisse
4. Diskussion möglicher Beteiligungsformate und Besprechung weiteres Vorgehen



Wie wichtig sind Ihnen folgende Ziele für die Nachverdichtung?



Auswertung - Priorisierung der Skala (n=21)

Das ist zu beachten:

- Bei Ausweisung neuer Wohngebiete sozialen Wohnungsbau berücksichtigen
- Weniger „auswärtige“ Investoren zulassen, um Mehrfamilienhäuser zu bauen
- Infrastruktur zur Bebauung bzw. Nahverdichtung muss immer in Betracht gezogen werden
- Grundstücke nicht komplett versiegeln
- Stellplätze am Grundstück oder Tiefgaragen

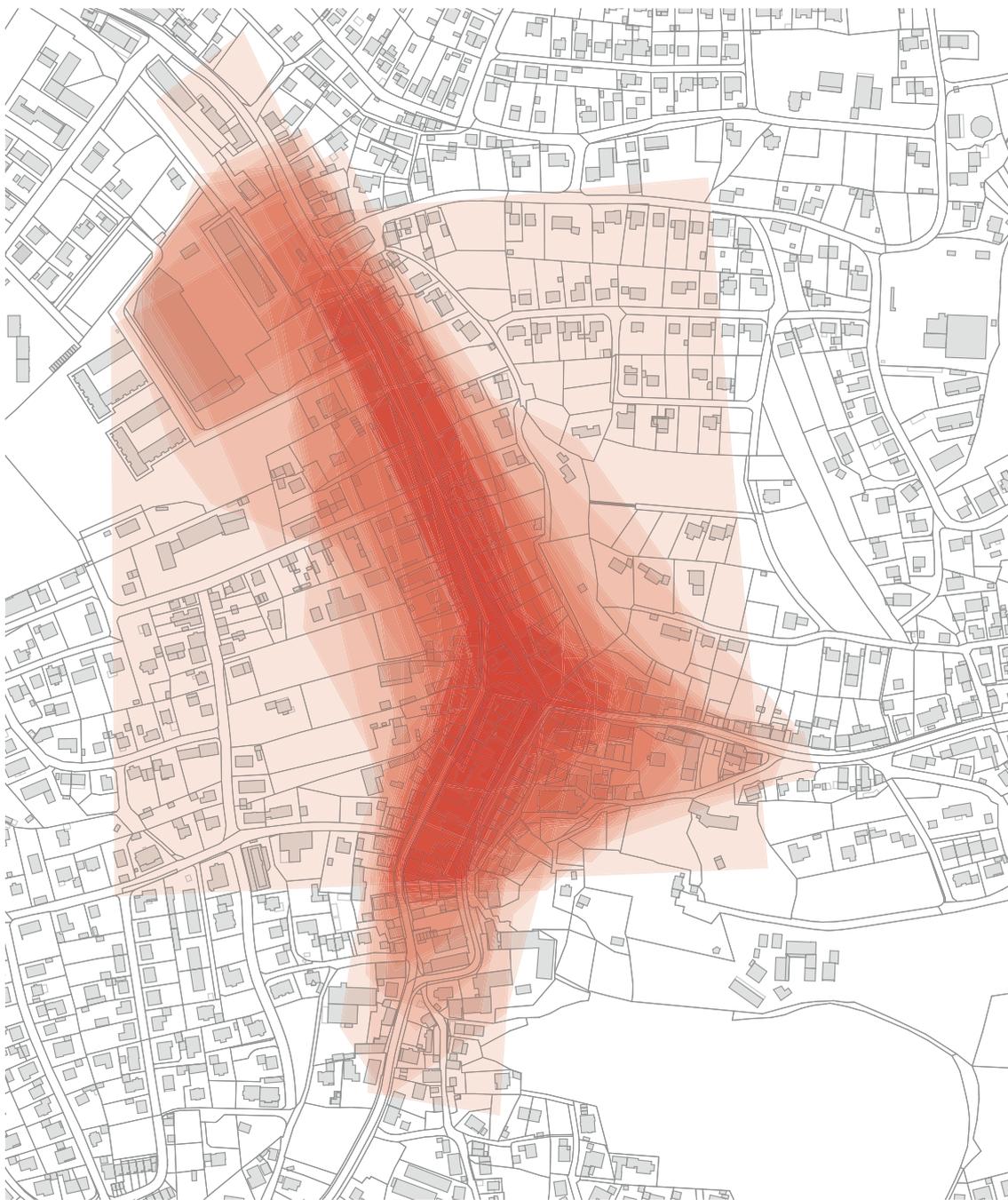


Welche gebiete eignen sich zur Erhöhung der baulichen Dichte? Und welche nicht?



Auswertung - Potentialflächen Nahverdichtung
(grün = geeignet / rot = nicht geeignet)

Wo beginnt für Sie die Innenstadt,
Wo hört sie auf?



Auswertung - Abgrenzung Innenstadt



**Wie soll unsere Innenstadt in Zukunft aussehen?
Meine Vision Für die Innenstadt ist...**

(n = Anzahl der Nennungen)

1. Die Innenstadt soll durch die Beseitigung von Leerständen sowie ein erweitertes Laden-, Gastronomie- und Kulturangebot attraktiver gestaltet werden und folglich zu einer belebteren Innenstadt führen (n=22)
2. Der Verkehr soll in der Innenstadt beruhigt und das Mobilitätsangebot für Fußgänger und Radfahrer erweitert werden. (n=17)
3. Die Gebäude sollen saniert und modernisiert werden und dennoch kleinstadtgerecht und dem Ist-Bestand angepasst werden. (n=11)
4. Es soll mehr Möglichkeiten der Begegnung geben (n=7)
5. Verbesserte Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind für die Zukunft gewünscht (n=6)
6. Es soll ein besseres Konzept geben, um den Wohnraum in die Innenstadt zu integrieren (n=3)
7. Für die Zukunft sind mehr Parkmöglichkeiten gewünscht (n=2)

Positive Aspekte der Innenstadt:

- V-Markt
- Seniorenwohnungen
- Kleine Läden wieder angesiedelt
- Bereich der Max-von-Müller-Straße hat sich positiv entwickelt
- Inzwischen ist das Angebot sehr groß, kleine Geschäfte inkl. Cafés haben sich angesiedelt
- Unverpacktladen
- Zwischenzeitlich gibt es alles für den täglichen Bedarf
- Gute medizinische Versorgung

Negative Aspekte der Innenstadt:

- Geschlossene Restaurants und Kneipen
- Kleine Einzelhändler

Was haben Sie für einen Vorschlag?

- Zone 30 im Innenstadtbereich als Beitrag zur Verkehrsberuhigung und Sicherheit zwischen Kapellenplatz und BayWa
- Leerstände nutzbar machen (2x)
- Mehr Lebensqualität (Lebendige Stadt)
- Attraktive Fassaden erhalten
- BayWa Sanierung gut machen
- Ausgewogenes Verhältnis von Wohnraum, Geschäften und Gastronomie
- Infrastruktur anpassen
- Begegnungsstätten kreieren

Präsentation erster Analyseergebnisse

Erste Analysen und Perspektiven für die Innenstadt wurden auf Grundlage eines Ortsrundganges und Einschätzung von DIE STADTENTWICKLER vorgestellt. Außerdem wurden erste Ansätze für eine Nahverdichtung präsentiert:

- Bedarfsnachweis LEP
- Statistische Analysen
- Analyse städtebaulicher Instrumente:
Stellplatzsatzung, Einfache Bebauungspläne,
Baumschutzsatzung

Verträgliche Nachverdichtung über:

- Bau von Doppelhäusern statt Einfamilienhäuser zur Steuerung: Richtwerte in Bezug zur Grundstücksgröße, Schaffung der Möglichkeit der Grundstücksteilung für Doppelhaushälften (ca. 300 m²)
- Bau von Reihenhäusern als Mittelweg zwischen individuellem Wohnen und städtebaulicher Effizienz
- Bau von Mehrfamilienhäusern im innenstadtnahen Bereich, Schaffung von kleinteiligen Wohneinheiten, Raum für andere Bewohnergruppen, Mehrfamilienhäusern z. B. für altengerechtes Wohnen

Wichtig ist immer die Frage nach der städtebaulichen Verträglichkeit in Hinblick auf den Quartierscharakter bei der Wahl geeigneter Wohntypen zu beachten.

Diskussion möglicher Beteiligungsformate und Besprechung weiteres Vorgehen

Als abschließenden Punkt wurden verschiedene Beteiligungsformate vorgestellt und diskutiert. Es wurde sich dazu entschieden eine ISEK-Zeitung zu den Themen Innenaufwertung und Nahverdichtung zu entwickeln, ähnlich dem Stadtratsworkshop. Diese soll im Frühjahr 2022 an alle Haushalte versandt werden.



Postwurfsendung - info.blatt Sonderausgabe zur Stadtentwicklung

Im Zuge der Erarbeitung des ISEKs für Rottenburg an der Laaber hatten sämtliche Haushalte der Stadt die Möglichkeit an einer Postwurfsendung in Form eines Mitmach-Plakats teilzunehmen. Bis zum 26.03.2022 konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Version und Vision der zukünftigen (Innen-) Stadt Rottenburgs teilen und über das Thema Aktivierung und Entwicklung der Innenstadt abstimmen. Rund 165 Rückläufe hat die Stadt Rottenburg a.d. Laaber durch diese Aktion erhalten. Die Fragen und Themen orientieren sich am Startworkshop mit dem Stadtrat.

Im Fokus stand das Thema Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Nachverdichtung meint eine Erhöhung der Bebauungsdichte, was schließlich einer zersiedelten Stadtlandschaft entgegen wirken soll. Über potenzielle Flächen und optimale Gestaltungsmöglichkeiten konnte überdies abgestimmt werden.

Das Mitmach-Plakat war folgendermaßen aufgebaut:

1. WIE soll unsere Innenstadt in Zukunft aussehen? Welche Vorschläge haben Sie zur Verbesserung der Verkehrssituation?
2. WO beginnt für Sie die Innenstadt, wo hört sie auf?/ WO sehen Sie Verkehrsprobleme? (Markierung in Karte)
3. WIE wichtig sind Ihnen folgende Ziele für die Nachverdichtung? (Ausfüllen einer Skala)
4. Innenentwicklung heißt für mich eine Verdichtung in der Nachbarschaft zu akzeptieren, unter folgenden Bedingungen...
5. WO? Welche Gebiete eignen sich Ihrer Meinung nach für neue Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen? Und welche nicht? (Markierung in Karte)

AN SÄMTLICHE HAUSHALTE

info.blatt
SONDERAUSGABE STADTENTWICKLUNG

03/22
STADT RÖTTENBURG
// POSTWURFSSENDUNG

RÖTTENBURG
an der Laaber
STARKE WURZELN - ZUM WEITERWACHSEN

WARUM & WAS?
REISEWISSEN

Mit dem Entwicklungsprozess ISEK legt die Stadt Rottenburg an der Laaber die grundlegenden und wichtigsten Ziele sowie Schwerpunkte der Stadtentwicklung für die nächsten Jahre fest. Das ISEK soll in enger Zusammenarbeit zwischen Fachplanung, Stadtrat und Bürgerschaft erstellt werden.

INSBESONDERE DAS THEMA AKTIVIERUNG UND ENTWICKLUNG DER INNENSTADT STEHT IM FOKUS! Denn gerade die Innenstadt ist das Herz einer Stadt. Hier begegnet man sich, geht einkaufen, kauft und trinkt sich zum Kaffee. Doch im Zuge verschiedener Entwicklungen wie dem Online-Handel oder nach dem Lockdown in der Corona-Pandemie, muss unsere Innenstadt neu gedacht, gesteuert und belebt werden. Wo soll sich die Innenstadt in Zukunft entwickeln? Wie kann sie für Arbeitspendlerinnen und Bürger attraktiv bleiben? **TEILEN SIE IHRE VISION!**

Ein weiterer Baustein des Entwicklungsprozesses ist die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. Dadurch wird die Bebauungsdichte, also der Wohnraum in verdichteter Fläche höher, was einer Flächenerschließung im Rottenburg a. d. Laaber entgegenwirken soll. Wie möchten Sie genau mitbestimmen, um herauszufinden wie und mit welcher Zielsetzung die Nachverdichtung optimal gestaltet sein soll bzw. um sich potentielle Flächen befinden, auf die meisten Sinne ist für Ihre Stadtentwicklung?

MIT IHREN ZUSAMMEN MÖCHTEN WIR UNSERE STADT FÜR DIE NÄCHSTEN GENERATIONEN WEITERHIN LEBENS- UND LIEBENSWEERT GESTALTEN.

SAMFÜRST UND IHRE MEINUNG WICHTIG, MACHEN SIE MIT!

DAS PLAKAT BITTE BIS ZUM 26. MÄRZ 2022 IM RAHMEN EINES KARTEN EINGEFÜLLT, VIELLEN DANK FÜR IHRE MITWIRKUNG!

WIE?
SOLL UNSERE INNENSTADT IN ZUKUNFT AUSSEHEN? WELCHE VORSCHLÄGE HABEN SIE ZUR VERBESSERUNG DER VERKEHRSSITUATION?
.....
.....

WO?
BEGINNT FÜR SIE DIE INNENSTADT, WO HÖRT SIE AUF?
WO SEHEN SIE VERKEHRSPROBLEME?
BITTE IN DER KARTE MARKIEREN

WIE WICHTIG?

RÖTTENBURG
an der Laaber
STARKE WURZELN - ZUM WEITERWACHSEN

SIND IHNEN FOLGENDE ZIELE FÜR DIE NACHVERDICHTUNG?
Bitte nebenstehende Skala ausfüllen.

ZIEL	WICHTIG	WENIG WICHTIG	WICHTIG	WENIG WICHTIG
Schaffung von neuem, finanzierbarem Wohnraum für ortsnah lebende Familien	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erhalt der eher ländlichen Siedlungsstruktur, d. h. keine Bauformen, Maßstäbe oder Architektur wie in Großstädten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erhalt von Vorgartenzonen, Grün mit ortsbildgebenden Bäumen und folglich Sicherung der natürlichen Niederschlagswasser-Verdichtung (Sichtwert Stadtgrün)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erhalt der natürlichen Topografie, d. h. Berücksichtigung von Hanglage und Gelände, sowie offene Bauweise und Erhalt von Sichtbeziehungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maßvolle Überbauung bestehender Grundstücke in Siedlungsgebieten ... ohne Genehmigung von Tiefgaragen ... Erhalt plangerechter Großflächiger oder Baumstrukturen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

INNENENTWICKLUNG HEISST FÜR MICH EINE VERDICHTUNG IN DER NACHBARSCHAFT ZU AKZEPTIEREN UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN:
.....
.....

WO?
WELCHE GEBIETE:
⊕ EIGNEN SICH IHRER MEINUNG NACH FÜR NEUE MEHRFAMILIENHÄUSER UND WOHNANLAGEN
⊖ UND WELCHE NICHT?
BITTE IN DER KARTE MARKIEREN

INNOVATIONSGEBIETE
WELCHE WOLLEN SIE FÜR ZUKUNFTSWEISE ANLAGEN UND VERKEHRSMITTEL MARKIEREN?

**Wie soll unsere Innenstadt in Zukunft aussehen?
 Welche Vorschläge haben Sie zur Verbesserung der
 Verkehrssituation?**

(n = Anzahl der Nennungen)

1. Bau einer Umgehungsstraße zur Entlastung der Innenstadt vom Schwerlastverkehr, wodurch automatisch der Lärmpegel gesenkt wird. (n=35)
2. Ausbau von Radwegen und Steigerung der Sicherheit für den Radverkehr. Dazu gehört u. a. die Anpassung der Straßenbeläge an Fahrräder, die Ebnung und Verbreiterung von Straßen sowie die Verbannung von Gefahrenstellen. (n=22)
3. Verkehrsberuhigung insb. durch Geschwindigkeitsbegrenzungen und -kontrollen. Hier wurde des Öfteren der Wunsch nach einer Tempo 30 Zone geäußert. (n=20)
4. Ausbau des Fußgängernetzes inkl. der Erweiterung von Bürgersteigen, dem Bau weiterer Querungshilfen oder sogar der Errichtung von Fußgängerzonen. (n=14)
5. Verkehrsherausforderung an der Kreuzung V-Markt: Hier fehlt eine Ampel, eine Linksabbiegerspur, ein Spiegel o.ä. Insbesondere die parkenden Autos vor der Bäckerei Hatzl versperren die Einsicht in den Verkehr, sodass es zu Rückstaus und langen Wartezeiten kommt. (n=13)
6. Lärmschutz! Insbesondere am Wochenende herrscht viel Verkehr, besonders durch Motorradfahrer:innen. Ein Fahrverbot für Motorräder in bestimmten Zeiträumen (bspw. mittags oder an Sonn- und Feiertagen zwischen 22 und 6 Uhr) könnte Abhilfe schaffen. (n=8)

Fazit: Ein großer Konsens der Befragten herrschte in puncto LKW- und Durchgangsverkehr, welcher ein großes Verkehrsproblem hinsichtlich der Lärmbelastung durch zu hohe Geschwindigkeiten der Verkehrsteilnehmer, als auch hinsichtlich der Anzahl der passierenden PKWs und LKWs darstellt. Zu schnell, zu laut, zu viel - so lautet die Antwort vieler Teilnehmer:innen. Allgemein besteht der Wunsch nach mehr Kontrollen, welche Geschwindigkeiten sowie Lärm und Dauer- bzw. Falschparker regulieren sollen. Auch (temporäre) Fahrverbote wurden vorgeschlagen.

Außerdem sollen sowohl Rad- und Fußgängerwege ausgebaut und sicherer gemacht werden.

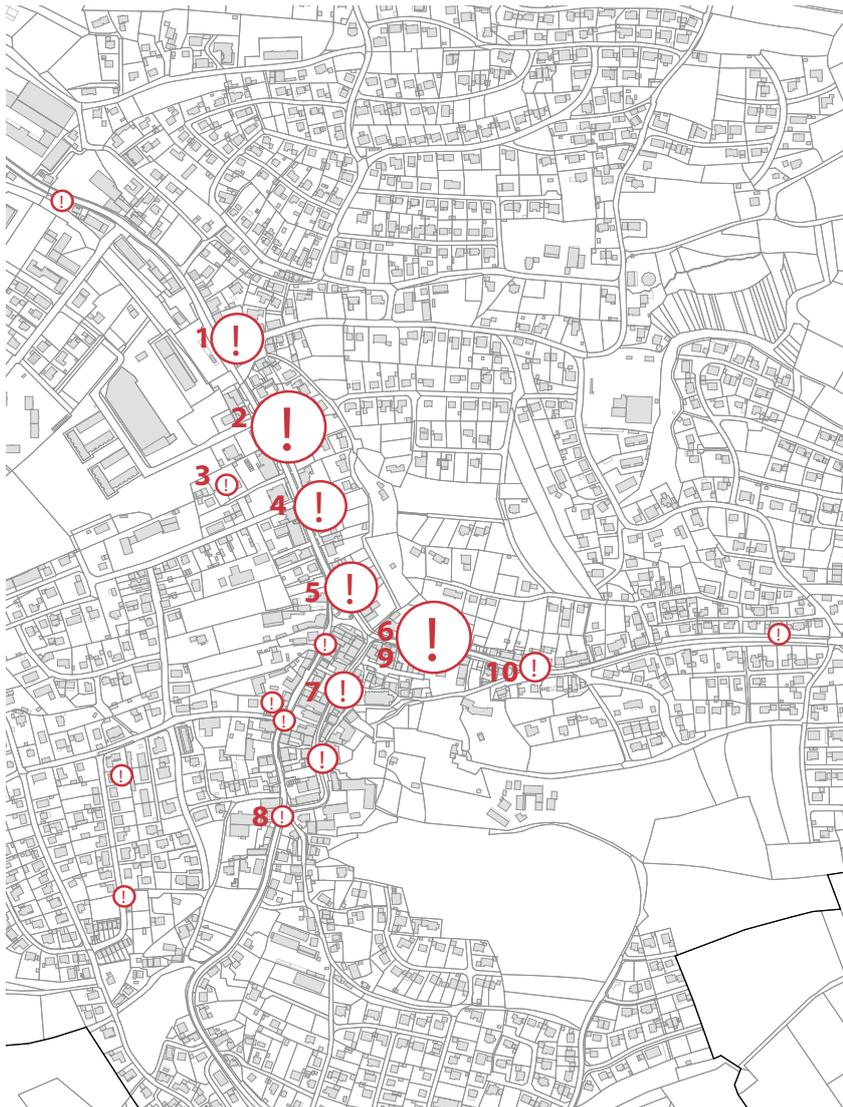


Wo beginnt für sie die Innenstadt, wo hört sie auf?



Auswertung - Abgrenzung Innenstadt

Wo sehen sie Verkehrsprobleme?



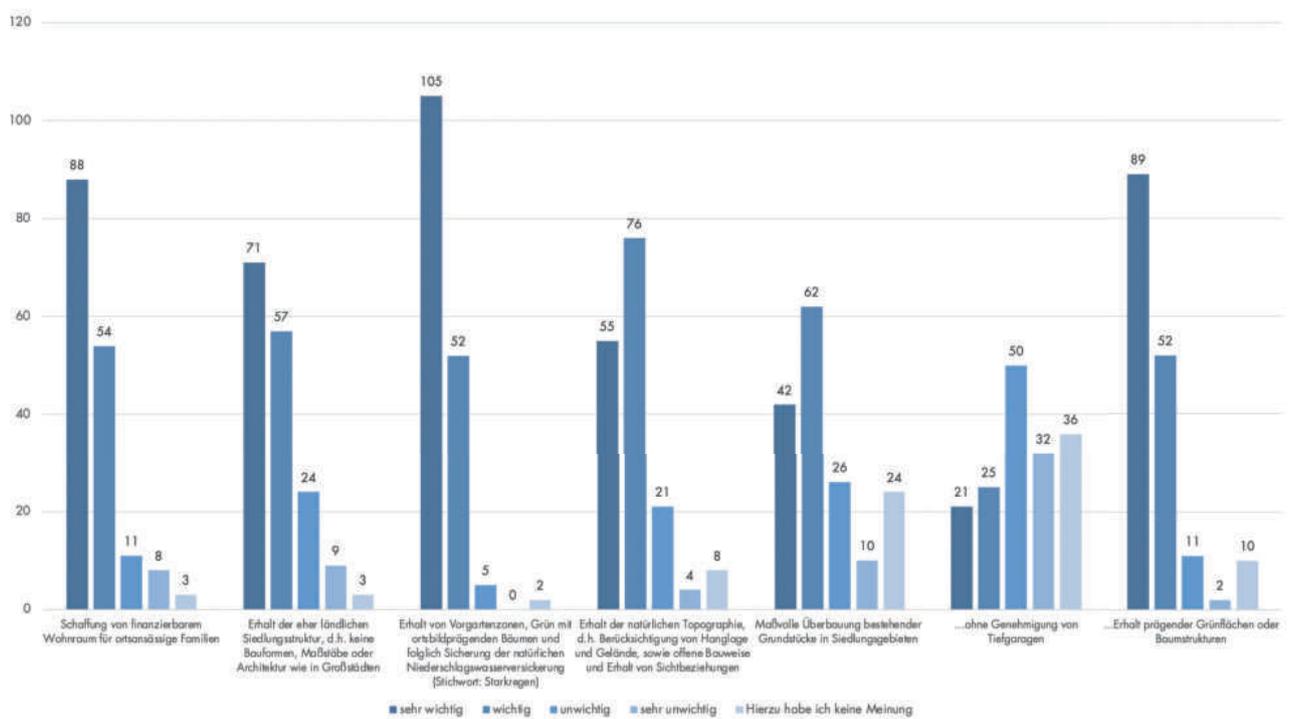
Auswertung - Verkehrsprobleme in der Innenstadt

LEGENDE:

1. Parkplätze unübersichtlich
2. Ampel
3. Problem bei Einmündung V-Markt/
Sparkasse
4. Kontaktampel für Linksabbieger,
Ampel an der Kreuzung - Zufahrt
V-Markt
5. Linksabbiegen
6. Bushaltestelle bei Raiffeisenbank
7. Parkplatz +
8. Kreisverkehr
9. Kreisverkehr; Markierung Links/
Rechtsabbieger von der Marktstraße
in die Max-von-Müller Straße
10. Zu schnell, Parkplätze in Kurve
gefährlich



Wie wichtig sind Ihnen folgende Ziele für die Nachverdichtung?



Auswertung - Priorisierung der Skala

Innenentwicklung heißt für mich eine Verdichtung in der Nachbarschaft zu akzeptieren, unter folgenden Bedingungen:

(n = Anzahl der Nennungen)

1. Mehr Grünflächen, Bäume, Wiesen, ggf. auch Parkanlagen oder Alleen zur Erholung und als Ruhezone, Treffpunkt und Stärkung der Biodiversität. (n=33)
2. Genügend Stell- und Parkplätze, sowohl auf den Straßen als auch auf dem eigenen Grundstück sind erforderlich, damit Siedlungstreifen und Verkehrswege nicht zugeparkt werden. Ab 60 m² Grundstücksfläche besteht ein Anspruch auf 2 Stellplätze (siehe Stellplatzverordnung). Bei Bedarf sollen auch Tiefgaragen genehmigt werden. (n=32)
3. Bei Nachverdichtung ist es unabdingbar die Grenz- und Mindestabstände zu Gebäuden einzuhalten, damit es zu keiner erdrückenden Wirkung kommt und für die Anwohner:innen kein Nachteil entsteht. (n=27)
4. (Neu-) Bauten sollen sich in die Umgebung, in ein Gesamtkonzept einfügen. Der ländliche Charakter Rottenburgs soll dabei berücksichtigt werden, d.h. keine riesigen Wohnkomplexe oder „Betonburgen“! (n=26)
5. Es besteht der Wunsch nach einer verbesserten Aufenthaltsqualität in der Innenstadt. Cafés, Restaurants, Bars, Kneipen, Biergärten mit Außensitzmöglichkeiten, kulturelle Veranstaltungen, die Ansiedlung neuer Geschäfte etc. können dazu beitragen. Diese Lokalitäten könnten zudem als Treffpunkt genutzt werden. Explizit besteht der Wunsch, die alte Stadtbühne zu reaktivieren. (n=26)
6. Die Bauhöhe soll auf die umliegenden Gebäude begrenzt werden und maximal drei Geschosse (EG, OG, DG) aufweisen. (n=18)
7. Laden- und Wohnleerstand soll beseitigt werden, indem alte, vorhandene, leerstehende Flächen als erstes genutzt werden. (n=14)

Fazit: Innenentwicklung und Nachverdichtung soll laut den Teilnehmer:innen behutsam und im Rahmen eines Gesamtkonzepts von statten gehen, ohne dabei den ländlichen Charakter zu verletzen. Außerdem sollen keine Nachteile für bestehende Anwohner:innen bestehen.

Im Zuge der Nachverdichtung soll auf ein ausreichendes Parkangebot geachtet werden, gleichzeitig aber auch Grünflächen zur Naherholung erweitert werden. Zur Naherholung und als Treffpunkt soll zusätzlich ein erweitertes Angebot in der Innenstadt geschaffen werden, in Form eines Cafés, eines Biergartens oder einer Kneipe. Möglicherweise könnte man hier an aktuell bestehenden Leerständen anknüpfen.

