Urkataster von 1830

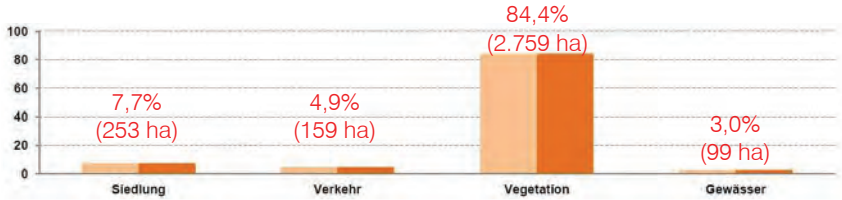
Die Flächenerhebung für Hofkirchen ergibt 2018 folgendes Bild:

Bodenfläche gesamt:	3270 ha	(100.0%)
Landwirtschaft:	1653 ha	(50.6%)
Wald:	1023 ha	(31.3%)
Gewässer:	99 ha	(3.0%)
Verkehr:	159 ha	(4.9%)
Wohnbauflächen:	108 ha	(3.3%)
Industrie + Gewerbe:	37 ha	(1.1%)

Die Nachfrage nach (Wohnbau-) Grundstücken ist nach wie vor hoch.
- auch im Ortskern!

Die interessante und charakteristische Siedlungsgeschichte von Hofkirchen ist im Lageplanvergleich (Urkataster von 1830 und Katasterplan von 2020) sehr gut ablesbar:

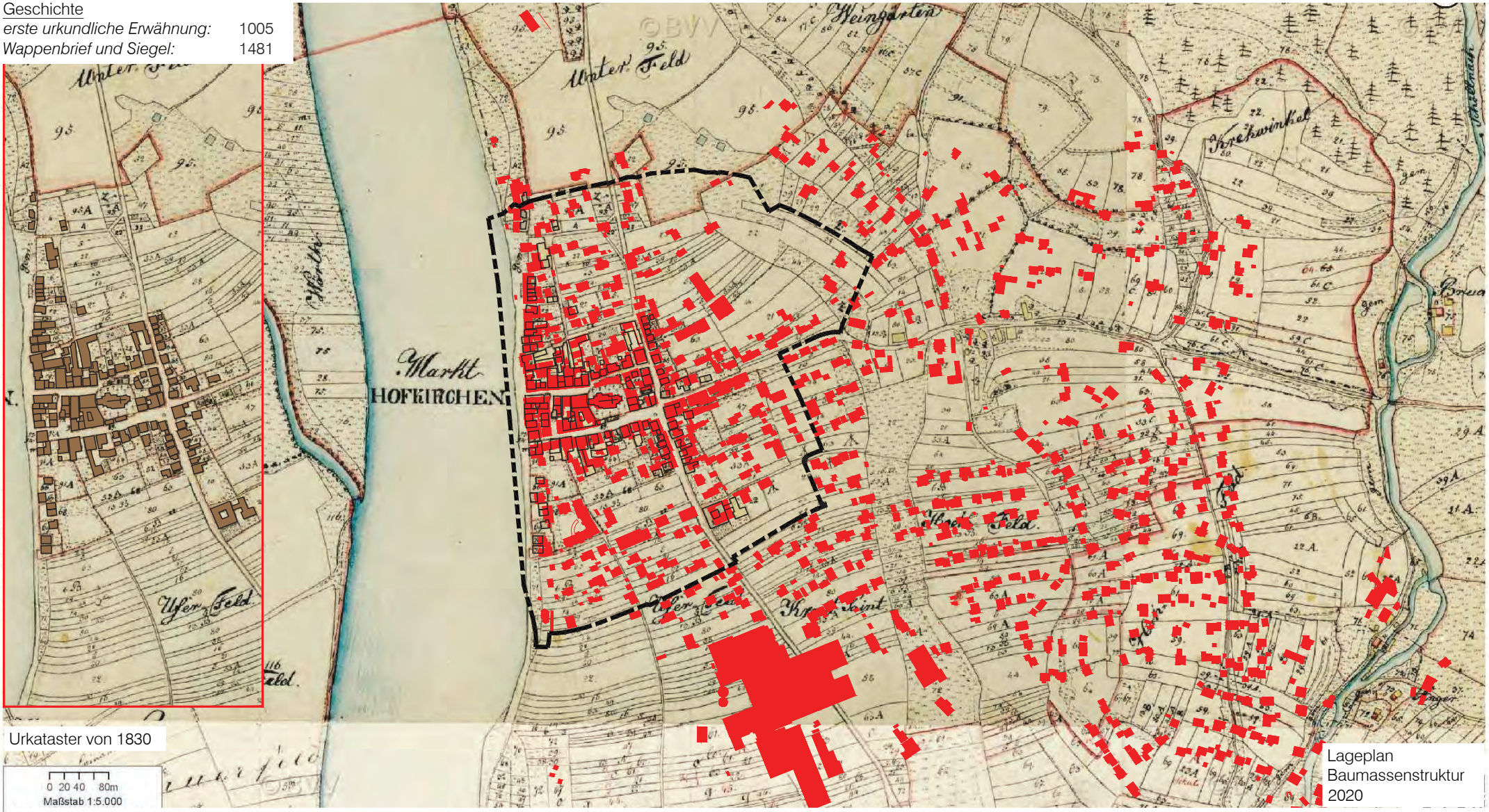
1830: Verdichtete Baustruktur (= tradierte Gründungsstruktur der histor. Hofmark) > unbebaute Umgebung
2020: ausgedehnte Siedlungsstrukturen im Anschluss an den histroischen Ortskern > Flächenverbrauch
gemäß LEP wird man künftig noch bewusster, d.h. sparsamer, mit Grund und Boden umgehen müssen



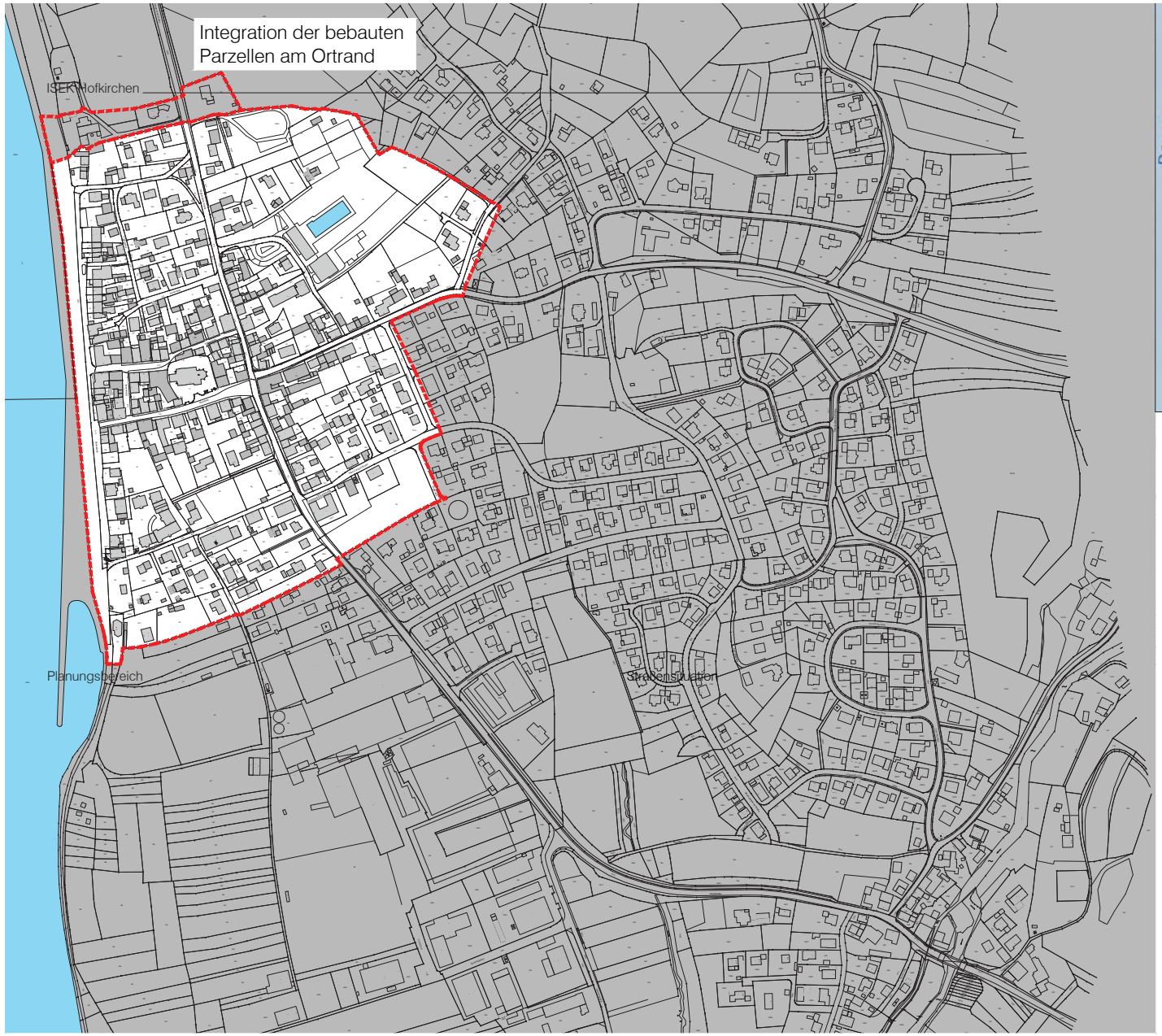
Wohngebäude und Wohnungen	2015		2016		2017		2018
Wohngebäude	1.165	+8	1.173	+12	1.185	+13	1.198
Wohnungen	1.578	+10	1.588	+25	1.613	+17	1.630

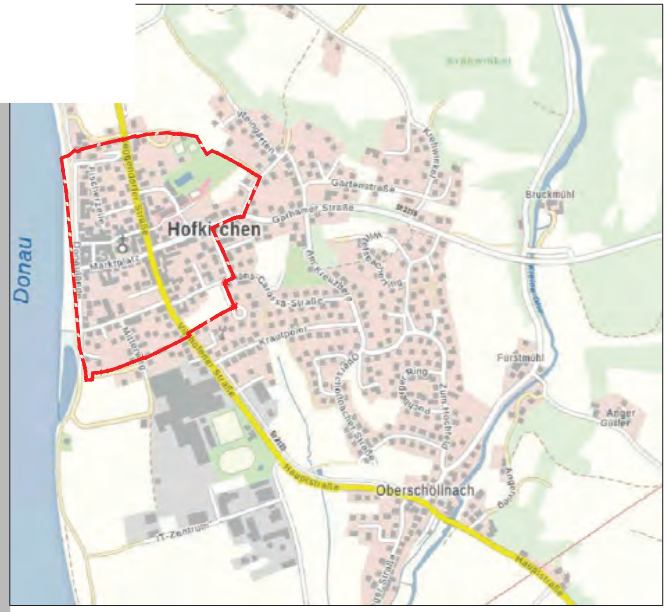
Geschichte

erste urkundliche Erwähnung:	1005
Wappenbrief und Siegel:	1481



Der vorgegebene Planungsbereich für das ISEK umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern mit anschl. Erweiterungsflächen.
Damit kann durchaus ein integriertes Entwicklungskonzept - eben für diesen Bereich - erarbeitet werden.
Die anschließenden Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen werden dabei eben nicht beplant, sehr wohl jedoch berücksichtigt.
Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung bzw. Planung könnte in einer Fortschreibung des ISEK der gesamte Ort beplant werden.





Der Planungsbereich (ISEK) umfasst den historischen Ortskern mit anschließenden Siedlungen im 19ten u. 20ten Jhdt.

Diese Fläche ist ca. 22.9 ha groß.

Die Abgrenzung des Planungsbereiches im Osten und im Süden erfolgt an Stellen, wo neuzeitliche Siedlungsbereiche anschließen, die keine Sanierungsgebiete im klassischen Sinne sind, gleichwohl künftig jedoch auch hinsichtlich ihrer weiteren (Wohnbau-) Entwicklung bzw. Nutzungsintensität überprüft werden sollten.

Im Norden werden über den vorgegebenen Planungsbereich hinaus auch die bebauten Parzellen bis zum Ortsrand in die Planung miteinbezogen.

Die künftige Entwicklung von Hofkirchen im Ortskern wird sich sowohl auf gemeindliche, auf staatseigene als auch auf private Grundstücke vollziehen.

* Öffentliche / gemeindliche Einrichtungen vor allem auf gemeindlichen Grundstücken

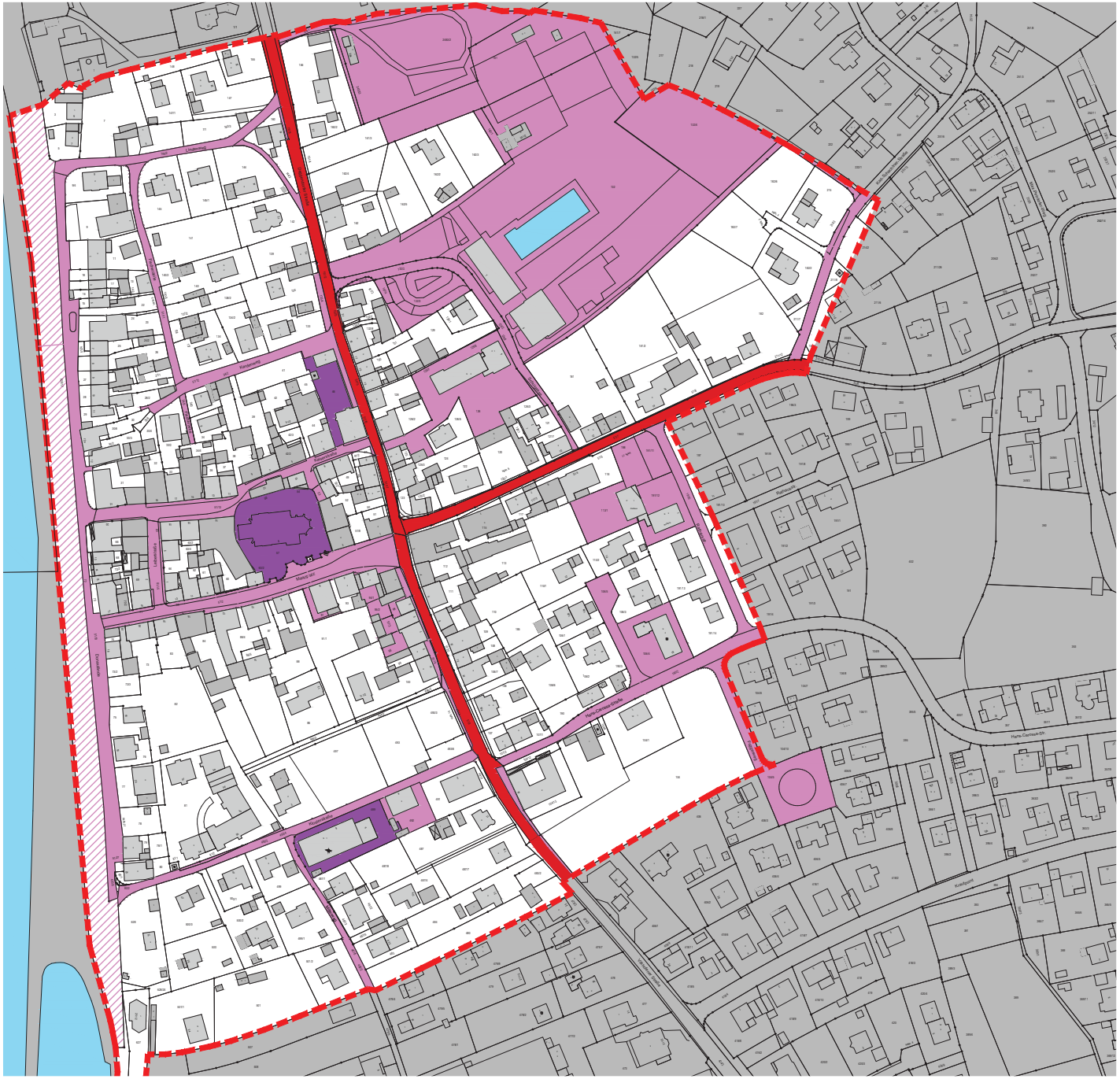
* Wohnungsbau (Sanierungen + Neubauten) überwiegend auf Privatparzellen

* Büros + Arbeitsräume auf Privatparzellen

* private Dienstleistung + Einkaufen auf privaten Bauparzellen

* Verkehrsflächen (Rad- u. Fußwege, Straßen) auf gemeindlichen und öffentlichen Grundstücken

* private u. öffentliche Grünflächen



Im Planungsbereich befindet sich der überwiegende Teil der Einzelgrundstücke in privater Hand.
Künftige Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen sind hier nur durch bzw. mit den jeweiligen Grundstückseigentümern möglich - abgestellt und aufbauend auf die aktuelle baurechtliche Situation, überlagert mit den Fördermöglichkeiten durch den Denkmalschutz und vor allem der Städtebauförderung.

Nicht unbeträchtliche Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum, voran im Eigentum der Marktgemeinde.
Hier sind Entwicklungen u. bauliche Eingriffe je nach Planungswillen der Kommune direkt möglich und bestimmbar.

Planungen und bauliche Eingriffe im Bereich u. Umfeld der beiden Staatsstraßen sind mit dem staatl. Bauamt bzw. dem Straßenbauamt frühzeitig und intensiv abzustimmen.

Veränderungen u. Entwicklungen im Bereich der kirchlichen Grundstücke sind mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Trägern abzustimmen.

Land Bayern
Kirche
Markt Hofkirchen

Im Planungsbereich ist eine intensive Durchmischung vieler unterschiedlicher baulicher Nutzungen festzustellen.
Dies entspricht vollumfänglich dem Planungsziel eines MI (Mischgebiet) und letztlich auch einem vitalen Ortszentrum.

Fast alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus, Pfarrkirche, (Grund-) Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Bücherei... befinden sich im Ortszentrum.
Diese Einrichtungen sind für alle Verkehrsteilnehmer gut erreichbar (d.h. auch fußläufig und mit dem PKW).

Moderne neuzeitliche und flächenintensive Anlagen wie z.B. der Bauhof sind sinnvollerweise außerhalb des Ortszentrums angeordnet.

(große) Landwirtschaftliche Betriebe sind in Hofkirchen nie im Vordergrund gestanden, sondern eben das Wohn- und Geschäftshaus / Handwerkerhaus.
So finden sich heute nur in Randlagen landwirtschaftliche Hofstellen. Sie sind jedoch alle nicht mehr bewirtschaftet.
Lediglich die Gebäudehüllen zeugen noch von der ursprünglichen Nutzung.
Ganz im Sinne eines Bewusstseins und Tradierung der Siedlungsgeschichte von Hofkirchen sollte die Bausubstanz dieser ehemaligen Hofstellen erhalten bleiben. Gerade derartige Gebäude könnten gut einer neuen Nutzungsstruktur zugeführt werden (z.B. Wohnen+Arbeiten).
Auch im Sinne einer ressourcenschonenden Bauweise eignen sich diese Gebäude durchaus für eine weitere Nutzung durch Erhaltung u. energetischer Ertüchtigung - und eben nicht durch Gebäudeabbruch und Ersatzneubauten.

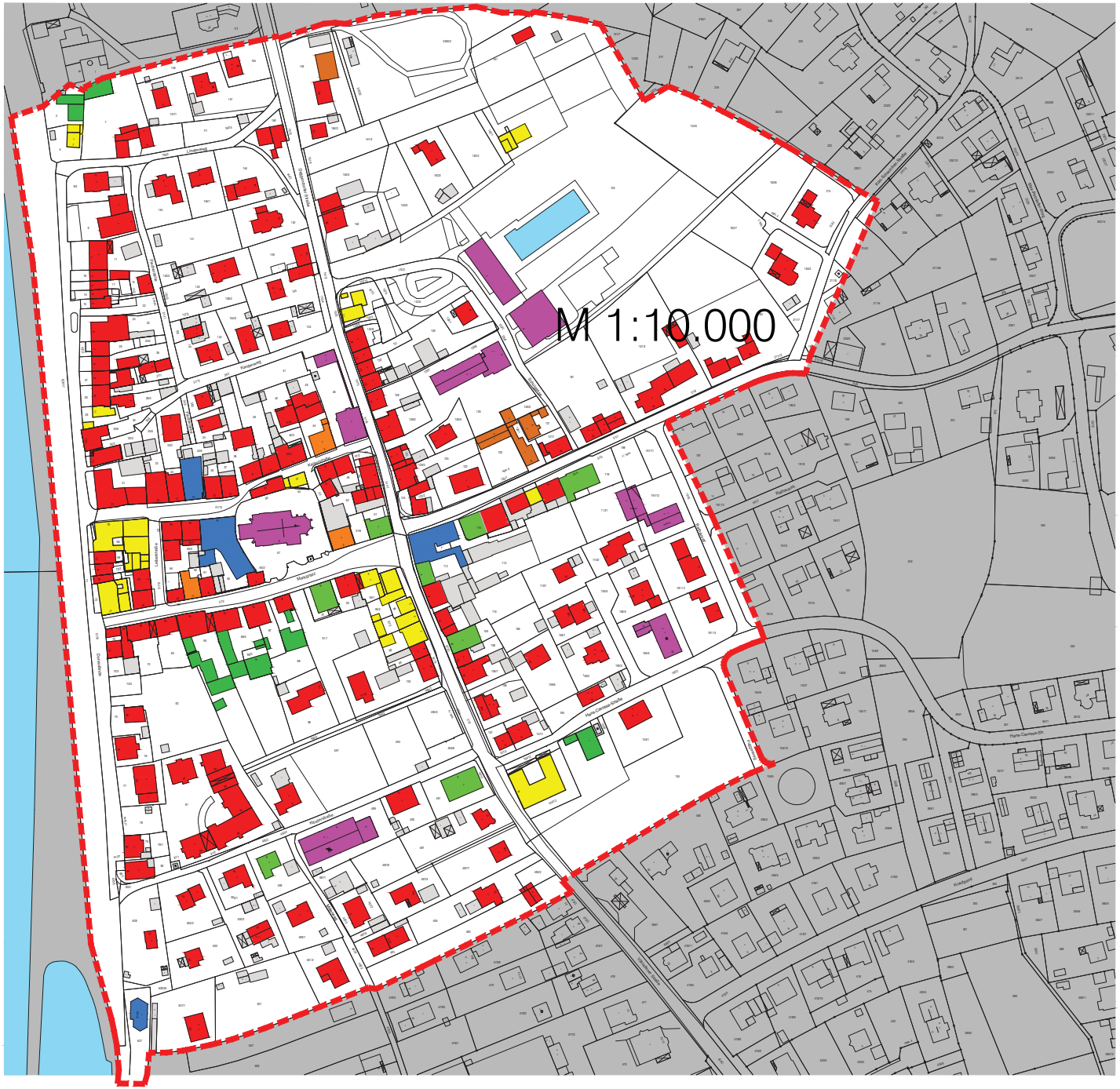
Die aus der historischen Gründung tradierte Siedlungsstruktur ist bis heute leistungsfähig: verdichtete Bauweise mit Wohn- u. Geschäftshäusern u. Hinterhöfen, erschlossen über kompakte Straßen und Plätze

Die ursprünglich durchgängige Nutzungsstruktur mit Arbeiten / Handwerk / Verkauf / Lagern ... im Erdgeschoss und in Nebengebäuden und Wohnen fast ausschließlich in den Obergeschossen, hat sich im Laufe der Zeit dennoch gewandelt: Immer mehr wurden bzw. werden nicht mehr benötigte Arbeits- und auch Verkaufsflächen als Wohnflächen genutzt.
Durch aktuelle Veränderungen im Arbeitsleben, insbesondere durch die Digitalisierung, könnten die historische Nutzungsverteilung wieder an Bedeutung gewinnen d.h. insbesondere die Erdgeschosse und auch hinterliegende Nebengebäude könnten als zeitgemäße Arbeitsräume genutzt werden.

Die vorhandenen Wohnhäuser im Planungsgebiet können bei sachgemäßer Sanierung bzw. behutsamer Modernisierung sicherlich weiter genutzt werden.
Kombiniert mit zeitgemäß gestalteten Aufenthaltsflächen im Freien (Balkone, Loggien, Terrassen...) können die Wohnhäuser im Ortszentrum attraktiv bleiben und stellen auch künftig eine interessante Wohnalternative zum freistehenden Einfamilienhaus in Wohnbaugebieten dar.

Gerade die Nähe zur öffentlichen und privaten Infrastruktur (Einkaufen, Medizin, Kirche, Rathaus...) macht den Wohnstandort im Ortszentrum attraktiv.
Die gilt insbesondere für ältere Personen und Rentner.

Ganz im Sinne eines vitalen Ortszentrums sollte die vorhandene Nutzungsmischung erhalten werden und unterstützt bzw. gefördert werden.



Die Nutzungsstruktur der Gebäude im Planungsbereich ist sehr gemischt und für ein Ortszentrum auch angemessen und typisch. Diese gemischte / heterogene Nutzungsstruktur sollte auch künftig im Sinne eines vitalen und attraktiven Ortszentrums erhalten werden - jedenfalls im Grundsatz.

Neben Wohnungsbauten mit verschiedener Gebäudetypologie - freisteh. Einfamilienhaus
- Reihenhäuser
- Geschosswohnungsbau

finden sich im Planungsbereich eine Reihe von Wohn- u. Geschäftshäuser - mehrgeschossig.

Wesentliche Bauanlagen für den Gemeinbedarf, hier Rathaus, Kirche, Schule, Bücherei, KiGa, FFW, Sporthalle, Freibad, Außensportanlagen, befinden sich ebenfalls im Ortszentrum.

Daneben einige (wenige) Gewerbebetriebe u. (aufgelassene) landw. Hofstellen sowie viele Garagen- und Nebengebäude. Insgesamt eine interessante Gemengelage mit hohem Entwicklungspotential.

Einige Gebäude, durchaus an zentralen Stellen, stehen leer.

- Gewässer
- kirchengemeindl. kirchl. Nutzung
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Landwirtschaft
- Handwerk / Gewerbe
- Einzelhandel
- Beherbergung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Leerstand

Gebäudenutzung EG

Wie in allen vergleichbaren Siedlungsstrukturen nimmt der Anteil an Wohnflächen in den Obergeschossen auch in Hofkirchen deutlich zu.

Diese Wohnnutzungen bzw. Wohnräume stellen auch künftig eine wertvolle Ressource Im Siedlungsgefüge dar, d.h. diese Wohngebäude sind zu erhalten und ggf. zeitgemäß zu modernisieren (energetische Sanierung, Steigerung der Wohnqulität durch Optimierung der Raumzuschnitte und der Raumbelichtung). Die Aktivierung und entspr. Nutzung der Dachräume ist zu prüfen.

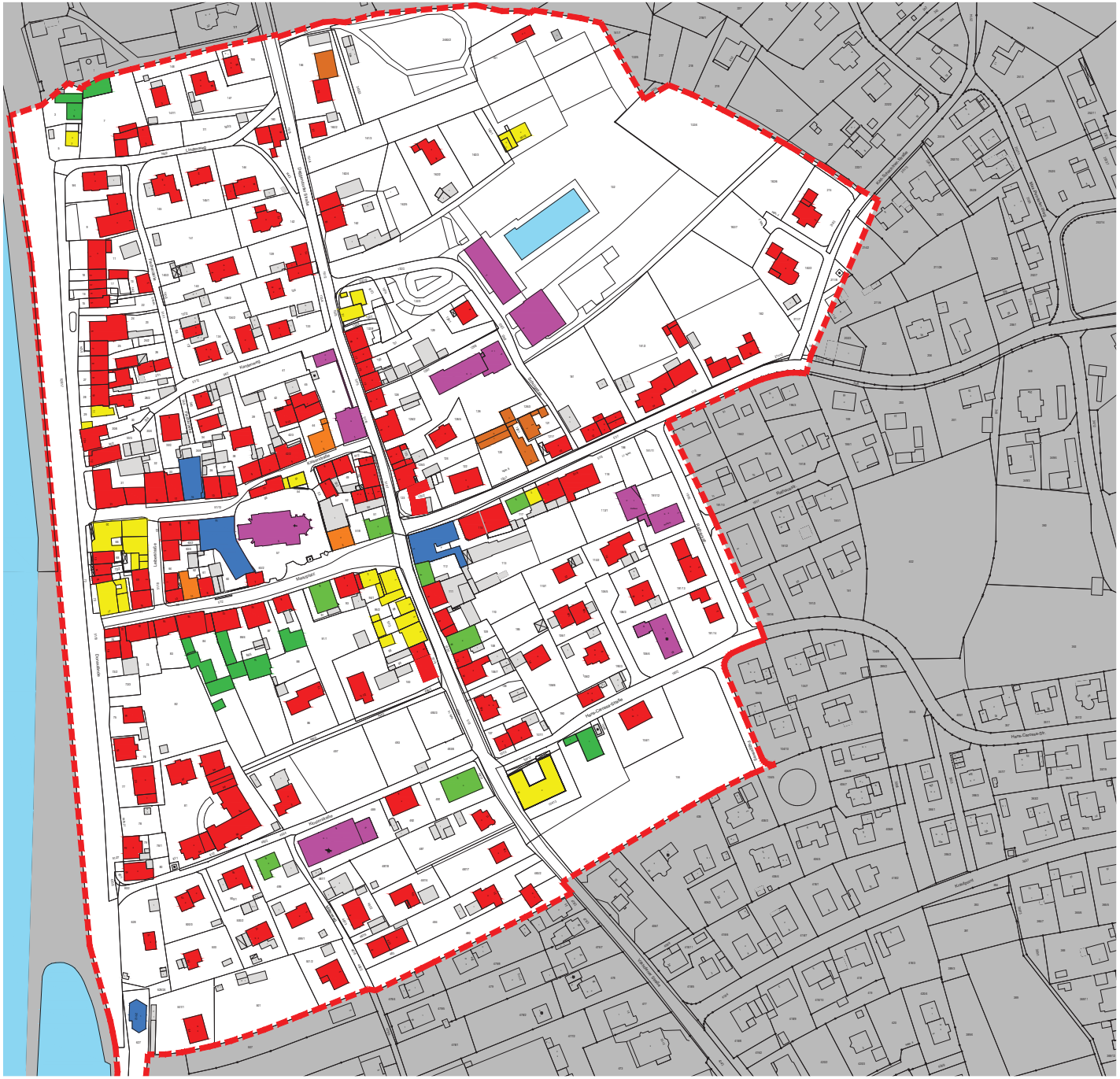
Generell ist bei der Weiternutzung und ggf. Sanierung und Modernisierung der bestehenden Bausubstanz auf eine sachgemäße und nachhaltige Planung bzw. Baurealisierung zu achten. Planungsziel muss dabei nicht die Angleichung an neuzeitliche Siedlungshäuser sein, sondern vielmehr eine aus der vorhandenen Bausubstanz entwickelte, sinnvolle und sensible Modernisierung im Sinne eines qualitativen Wohnraumes.

Von besonderer Bedeutung wird die Ergänzung der Innenräume durch attraktive, bauwerksintegrierte Aufenthaltsflächen im Freien sein (Balkone, Loggien,...). Generell ist bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Ortszentrum auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und verbleibenden (durchgängigen) Freiräumen zu achten.

Eine weitere Herausforderung bei der Weiterentwicklung der vorhandenen (Wohn-) Gebäude wird die Integration zeitgemäßer Energiequellen sein:
Die Integration moderner Solarflächen auf den Dächern, evtl. auch an den Fassaden ist grundsätzlich denkbar, erfordert aber auch einen gesamtheitlichen Gestaltungsansatz für diese Gebäude, d.h. Solarflächen einfach auf die vorhandenen Dachflächen würde der vorhandenen Bausubstanz und auch dem Ortsbild nicht gerecht.

Die Installation und Integration moderner Luftwärmepumpen stellt ebenfalls eine interessante Energiequelle dar.
Gerade in Baugebieten mit verdichteter Bauweise / grenzständigen Gebäuden ist die Positionierung dieser Geräte auf entsprechenden Schallimmissionen abzustimmen. Die TA-Lärm, das Bundesimmissionsschutzgesetz und die E-DIN 45680: 2020-6 sind zu beachten.

Die vorhandene Bebauung im Ortszentrum von Hofkirchen ist sehr erhaltenswert und zukunftsfähig. Gebäudeabbrüche sind intensiv und kritisch zu prüfen.
Die Weiterentwicklung und Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz ist gut möglich, braucht aber sicherlich eine intensive und sensible Planung.
Diese Weiterentwicklung sollte durch entsprechende Bauberatung und evtl. auch Förderung unterstützt werden.



Die Nutzungsstruktur der Gebäude in den Obergeschossen verändert sich wie in vielen vergleichbaren Orten hin zum Wohnen.

Bei vielen Wohn- u. Geschäftshäusern werden die Obergeschosse eben als Wohnraum genutzt. Bei reinen Wohngebäuden sowieso.

Leerstehende Gebäude stehen in allen Geschossen leer, auch in den Obergeschossen.

Die Nebengebäude besitzen i. d. Regel kein Obergeschoss.

Die meisten Gebäude sind 2-geschossig, im Ortskern auch viele 3-geschossige Gebäude.

- Gewässer
- gemeindl./kirchl. Nutzung
- Gatronomie
- Dienstleistung
- Landwirtschaft
- Handwerk / Gewerbe
- Einzelhandel
- Beherbergung
- Wohnen
- Nebengebäude
- Leerstand

landw. Anwesen Lindenweg 7 sehr erhaltenswert, ausbaufähig

Hofanlage Kaiserstraße 20 erhaltungsfähig, evtl. Ersatzneubau

Hofanlage Kaiserstraße 20 erhaltungsfähig, evtl. Ersatzneubau

Anwesen Vilshofener Str. 18 sehr erhaltenswert, ausbaufähig

Anwesen Hans-Carossa-Str. 1 untergenutzt, erhaltenswert

Einerseits trägt die Hausgruppe zu einer interessanten und charakteristischen Raumbildung bei,
andererseits könnte sich bei einem Abbruch der beiden Gebäude ein interessanter öfftl. Raum ergeben, der der Kirche samt Umfeld gut tut und der auch für öfftl. Stellplätze nutzbar wäre.

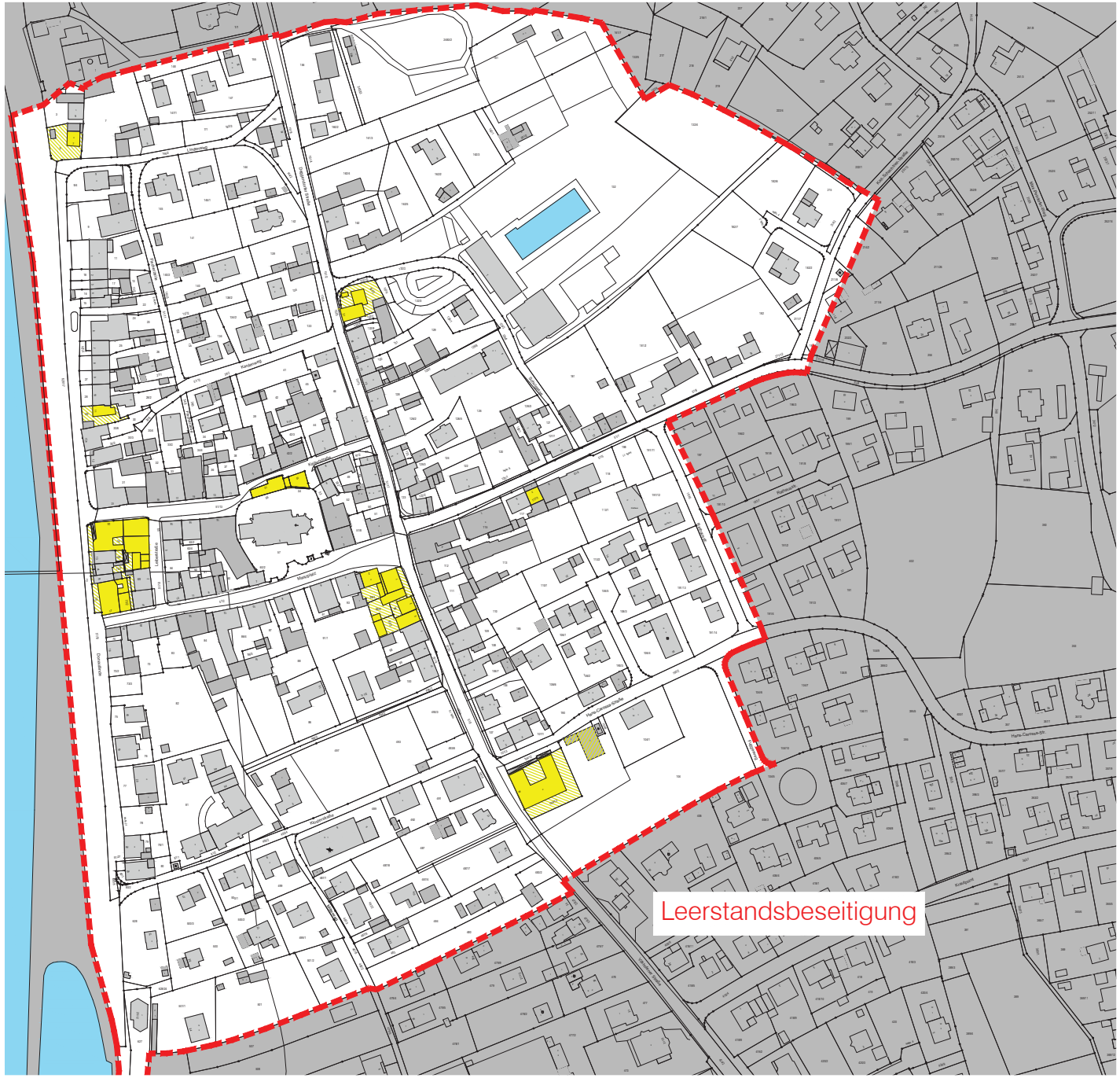
Kaiserstraße 10+12

Hausgruppe Vilshofener Straße 1-5, evtl. Ersatzneubauten

Hofgebäude Marktplatz 17, sehr erhaltenswert, ortsbildprägend

Ein typisches Beispiel für eine leicht zu unterschätzende Bausubstanz, die aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes (hier schadhafte Putzflächen) als minderwertig und nicht werthaltig angesehen werden kann. Derartige Gebäude können dennoch gut saniert werden und auch weiterhin gut genutzt werden. > also Gebäudeerhalt im Sinne echter Substanzerhalt der historischen Baustruktur!

Kaiserstraße 9 sehr erhaltenswert



Von den ca. 500 Gebäuden im Planungsgebiet stehen ca. 12 Gebäude bzw. Gebäudegruppen leer.
Dies bedeutet eine Leerstandsquote von ca. 2%.

Eigentlich nicht viel, jedoch für ein Ortszentrum in gestalterischer aber auch funktionaler Hinsicht in jedem Falle negativ.

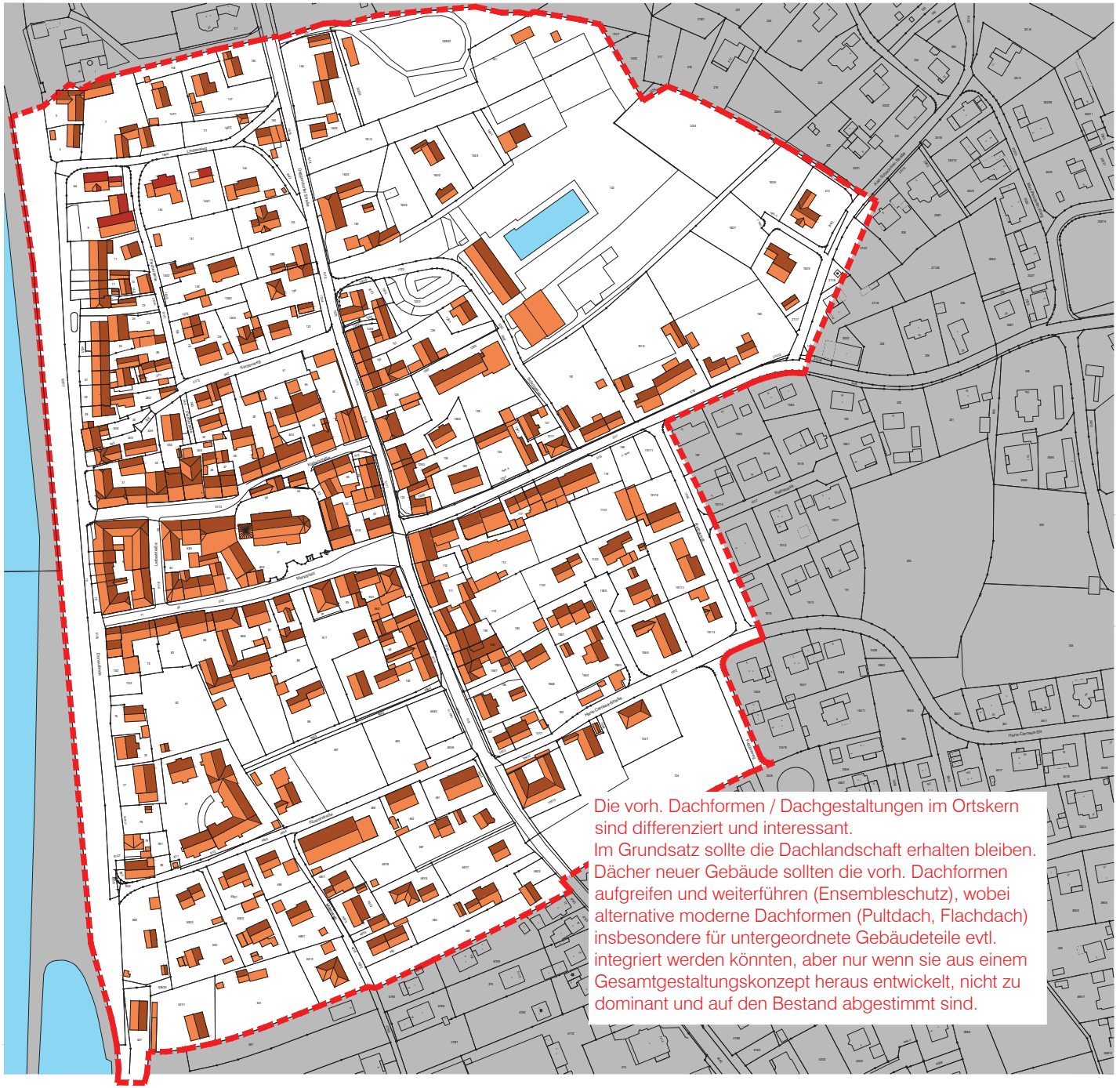
Leerstehende Gebäude, vor allem wenn sie gut sichtbar sind, mindern die Gesamtgestaltungsqualität eines Quartiers u. auch die umliegende Adressbildung.
Gebäudeleerstand schwächt auch in funktionaler Hinsicht ein Ortszentrum (fehlende Vitalität).
Außerdem sollte gerade in den Ortszentren jede verfügbare Fläche insbesondere für Wohnzwecke bereitgestellt werden, um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu reduzieren.

Die vorhandenen leerstehenden Gebäude sollten deshalb wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, entweder durch entspr. Sanierung bzw. Modernisierung oder, je nach Bauzustand, evtl. durch entspr. Ersatzneubauten.

Ein ersatzloser Gebäudeabbruch sollte die Ausnahme sein und muss gut begründet werden.

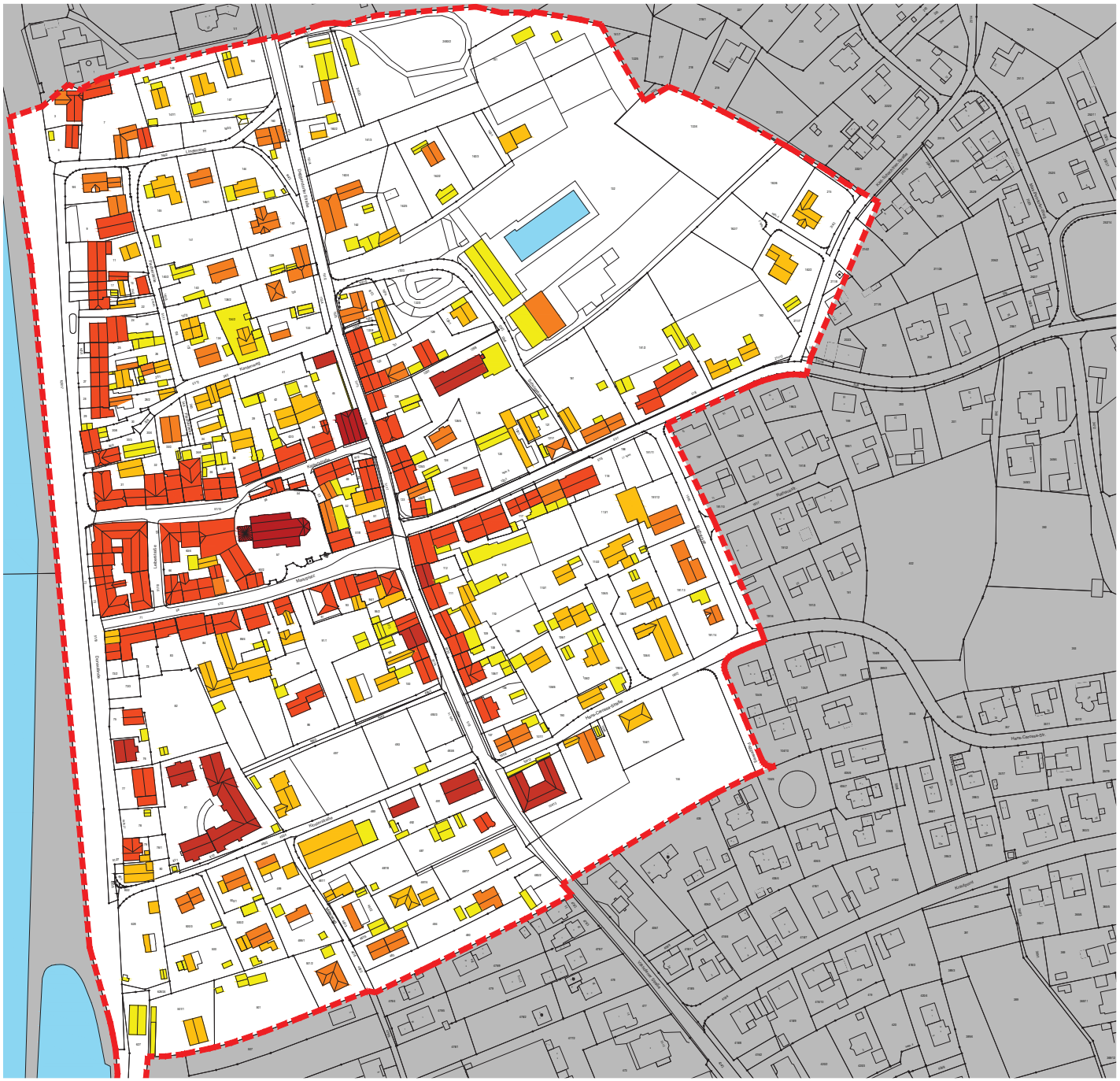
Gleiches gilt für ungenutzte bzw. untergenutzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile -
hier jedoch in Abwägung / Abstimmung mit angemessener ortsverträgl. Freiflächenplanung.

Leerstandsplan



Die vorh. Dachformen / Dachgestaltungen im Ortskern sind differenziert und interessant.
Im Grundsatz sollte die Dachlandschaft erhalten bleiben. Dächer neuer Gebäude sollten die vorh. Dachformen aufgreifen und weiterführen (Ensembleschutz), wobei alternative moderne Dachformen (Pultdach, Flachdach) insbesondere für untergeordnete Gebäudeteile evtl. integriert werden könnten, aber nur wenn sie aus einem Gesamtgestaltungskonzept heraus entwickelt, nicht zu dominant und auf den Bestand abgestimmt sind.

Dachfläche haupts. beschattet
Dachfläche haupts. besonnt



I
I + D
II
II + D
III
III + D

Die Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung der Baustruktur ist für das Ortszentrum angemessen, aber auch ausbaufähig.

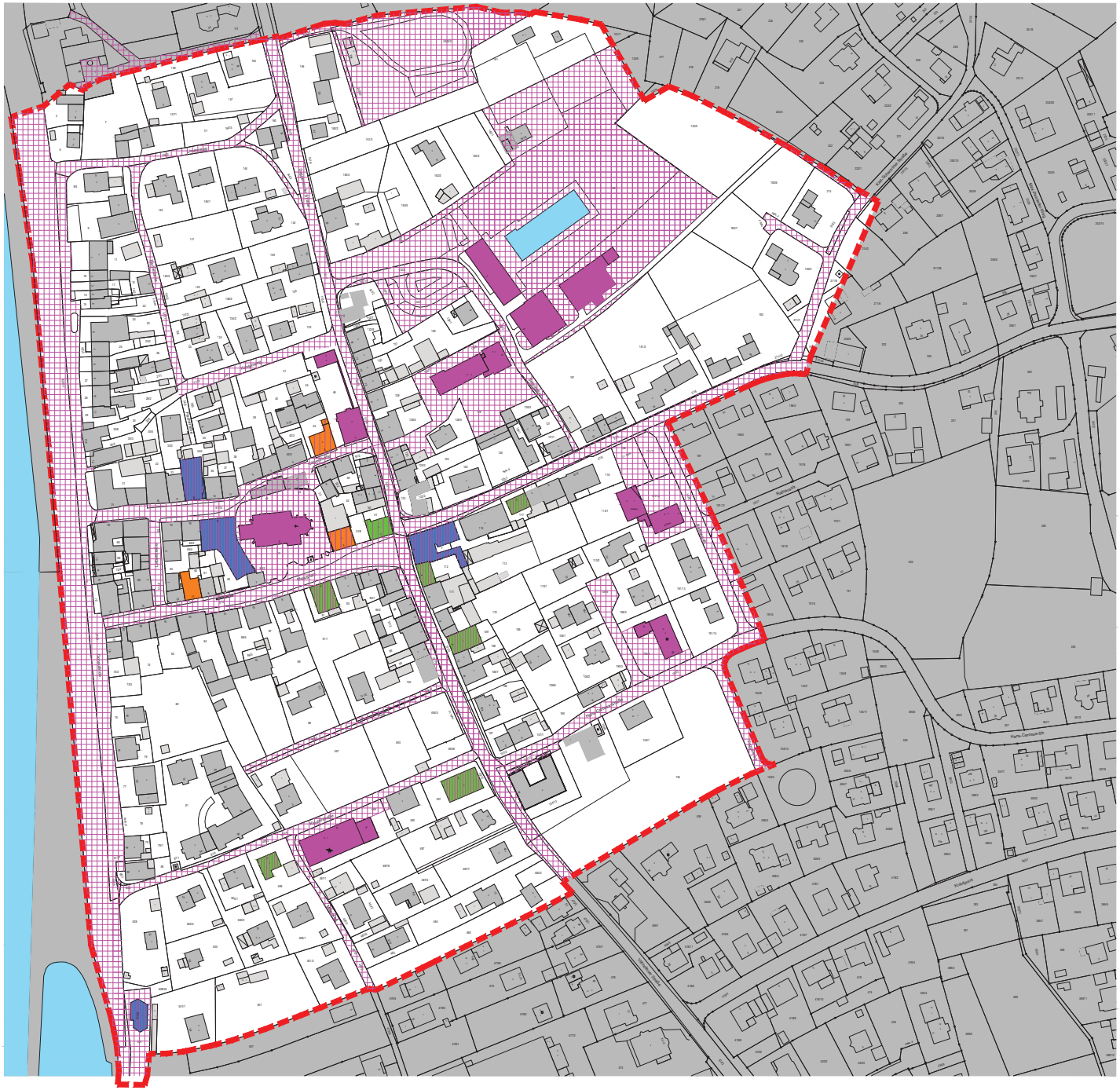
Planungsbereich

Bebauungsdichte / Geschossigkeit

Der öfft. zugängliche Freiraum ist in Bezug zu den privaten (Frei-) Flächen relativ groß. Er gliedert sich in öfftl. Verkehrs- u. Grünflächen und private Verkehrsflächen.

In Kombination mit öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Gebäuden existiert damit im Ortszentrum ein attraktiver "sozialer" Raum, der nicht verkleinert werden sollte sondern eher noch erweitert werden sollte. Er sollte abgestellt auf den demographischen Wandel möglichst barrierefrei und möglichst attraktiv gestaltet werden.

öfftl. zugänglicher Raum



Der öfft. zugängliche Freiraum in Hofkirchen ist in Bezug zu den privaten (Frei-) Flächen relativ groß.
Er gliedert sich öfftl. Verkehrs- u. Grünflächen und private Verkehrsflächen.

In Kombination mit öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Gebäuden existiert damit im Ortszentrum ein attraktiver "sozialer" Raum, der nicht verkleinert werden sollte, sondern eher noch erweitert werden sollte und der abgestellt auf den demographischen Wandel möglichst barrierefrei und weiter attraktiv gestaltet werden sollte.

öfftl. zugänglich

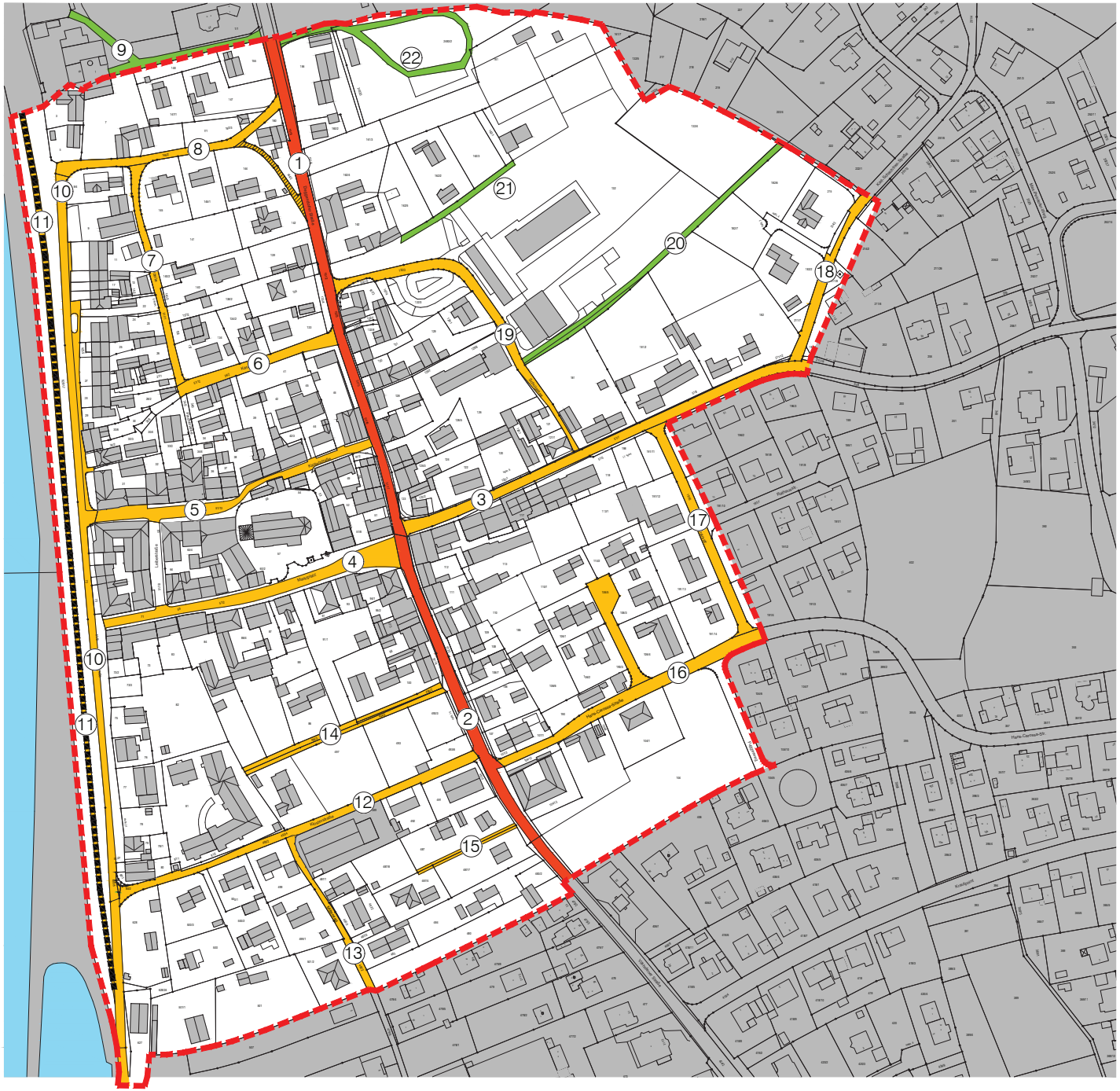
gemeindl./kirchl. Nutzung
Gastronomie
Dienstleistung
Einzelhandel

Hauptgebäude
Nebengebäude

Planungsbereich

öfftl. zugänglicher Raum

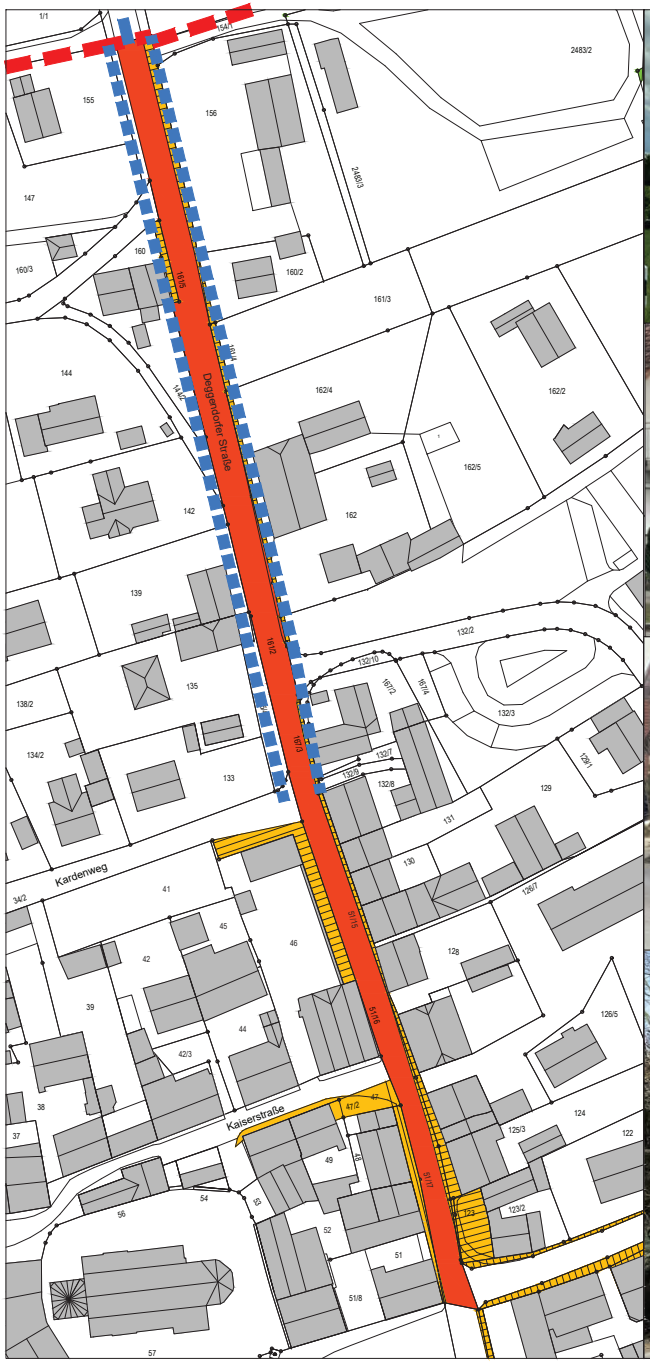
Verkehrsflächen im Luftbild



1 Deggendorfer Straße
2 Vilshofener Straße
3 Garhamer Straße
4 Marktplatz
5 Kaiserstraße
6 Kardenweg
7 Fischerzeile
8 Lindenweg
9 Ortsrand Nord-West Hausnr. 30
10 Donaulände Nord
11 Donaulände Süd
12 Klosterstraße
13 Mitterweg
14 Erschließungsstraße Hausnr. 11+13
15 Erschließungsstraße Hausnr. 17
16 Hans-Carossa-Straße
17 Rathausstraße
18 Karl-Schachtner-Straße
19 Schulgasse
20 Erschließungsstraße Richtung Osten
21 Erschließungsweg Tennisheim
22 Ortsrandweg Volksfestplatz

Das Verkehrswegesystem im Ortszentrum ist differenziert und grundsätzlich leistungsfähig, jedoch gibt es in verschiedenen Bereichen Modernisierungs- u. Neugestaltungsbedarf.

Staatsstraßen: Geschwindigkeitsreduzierung
Gehwegverbreiterung
Ortsstraßen: Abbau von Barrieren
gehfreundl. Beläge+Beleuchtung
ruh. Verkehr: Überprüfung Angebot



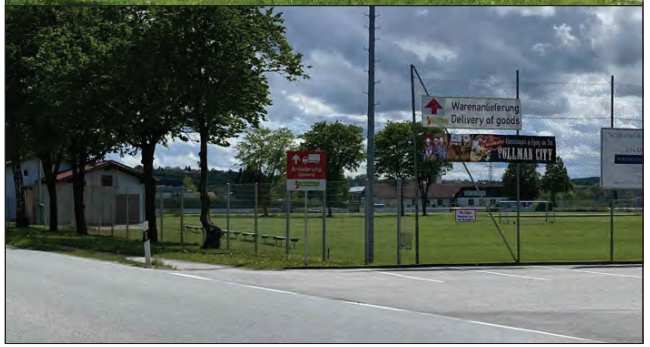
Handlungsbedarf Deggendorfer Straße

- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung im Norden
  Definition / Markierung Ortseingang (> z.B. Mittelinsel)
  in Kombination mit Querungshilfe, evtl. Änderung Linienführung

- Verbreiterung der seitlich anschließenden Gewege
  (evtl. Materialwechsel Asphalt - Pflaster)

- neue Beleuchtung (modern, ortsverträglich, fußgängerfreundlich)

- evtl. Straßenbegleitgrün (Baumreihen)



Handlungsbedarf Vilshofener Straße

- Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung im Süden
  z.B. durch Belagswechsel in der Fahrbahn,
  durch begleitende Baumgruppen
  durch zusätzliche Querungshilfen an geeigneter Stelle

- Definition / Markierung Ortseingang
  (außerhalb des Planungsbereiches)
  (evtl. in Kombination mit Querungshilfe)

- Verbreiterung der seitlich anschließenden Gehwege
  im Nordwesten (evtl. Materialwechsel Asphalt - Pflaster)

- evtl. auch weiter im Süden beidseits der Fahrbahn
  (außerhalb des Planungsbereiches)

- neue Beleuchtung (modern, ortsverträglich, fußgängerfreundlich)

- Straßenbegleitgrün (Baumreihen)

Handlungsbedarf Garhamer Straße

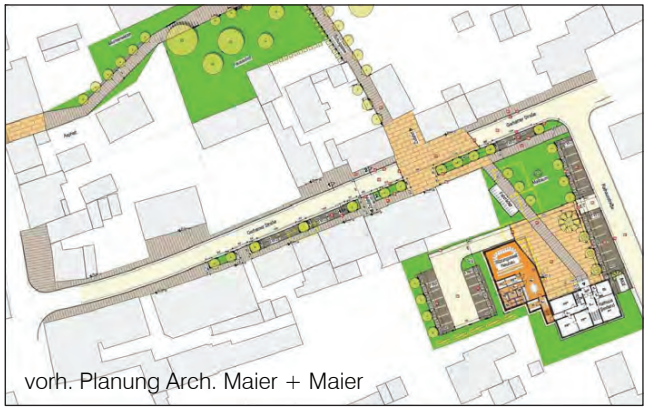
- Verbreiterung der seitlich anschließenden Gehwege, durchgängig (evtl. Materialwechsel Asphalt - Pflaster) (differenzierte quartiersbezogene Gestaltung)
- neue Beleuchtung (modern, ortsverträglich, fußgängerfreundlich)

- evtl. Straßenbegleitgrün (Baumreihen)

- Neugestaltung / Betonung wichtiger Fußwegbeziehungen (hier: Anbindung Rathaus, Schule, Siedlungsbereiche, Freiraum...) (Integration Wohnumfeld)

- neue Beleuchtung (energieeffizient, maßstäblich, fußgängerfreundlich)

- Integration Parkplätze (Längsparker)



vorh. Planung Arch. Maier + Maier

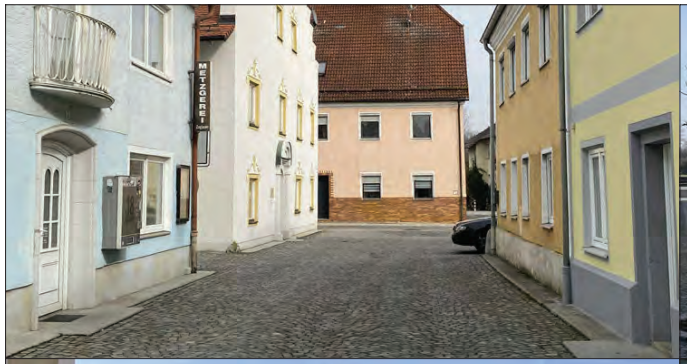
Handlungsbedarf Marktplatz

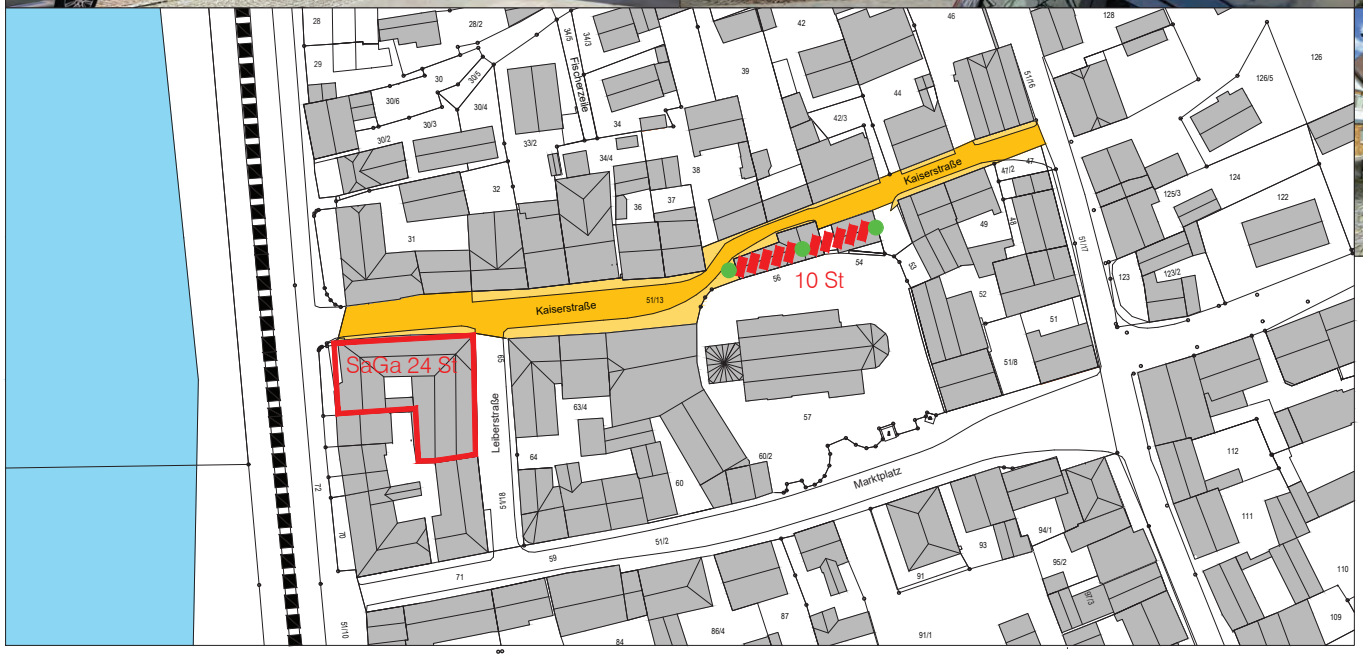
- neuzeitliche Sanierung des Historischen Markplatzes mit einer differenzierten Belagsstruktur, die ortsräumlich bzw. ortsgestalterisch dem historischen Freiraum sehr gerecht wird, jedoch nur bedingt gehfreundlich ist, insgesamt dennoch barrierefreier Gestaltung entspricht.

- evtl. Integration Außengastronomiefläche (barrierefrei)

- tw. ist dieser Freiraum mit vielen Autos belegt. Evtl. sollte Ersatzparkraum diskutiert werden. (unter Beachtung der Erfordernisse für Gastronomie u. Handel)

- neue energie-effeziente Leuchtmittel in den vorhandenen Leuchten





Handlungsbedarf Kaiserstraße

- neuzeitliche Straßengestaltung mit Granitpflaster
  gestalterisch anspruchsvoll, bedingt gehfreundlich, barrierefrei
  grundsätzlich kein Neugestaltungsbedarf, jedoch
- Stellplatzbedarf / Integration Stellplätze:
  evtl. Gebäudeabbruch HsNr. 10 > Schrägparker!
  > + Bäume
  evtl. Sammelgarage zu Ersatzneubau HsNr. 18 - 22 / 16

- Integration Außengastronomie

- neue energie-effiziente, fußgängerfreundliche Leuchtmittel

Handlungsbedarf Kardenweg

- evtl. Neugestaltung als "Wohnstraße"
  d.h. differenzierte Beläge im Straßenraum: Pflaster + Asphalt
- neue energie-effiziente fußgängerfreundliche Leuchten
- evtl. Neugestaltung Einfriedung im Norden > grüner...
- Verbesserung Randausbildung (Grün)
- langfristig evtl. weniger hermetische bzw. keine Einfriedungen..