



ORTSGEMEINDE ESSENHEIM · NEUE MITTE

Unsere Ortsmitte

Daten, Fakten, Grundlagen:
worüber der Rat am 3. November entscheidet

Stand: Oktober 2026

WORUM ES GEHT

Rund 2.600 m² im Herzen des Ortes

Zwischen Hauptstraße und Straße der Champagne, gegenüber dem Rathaus

INVESTOR BAUT

Zwei Wohn- und Geschäftshäuser

Tiefgarage unter dem Platz

GEMEINDE BAUT

Öffentliches Parkdeck (fertig 2025)

Park der Begegnung (ca. 700 m²)

Pavillon: barrierefreier Ratssaal und Kommunikationszentrum

RÜCKBLICK

Die Ortsmitte 2003



CHRONIK 1 VON 6

2004 bis 2014: Eine freie Fläche entsteht

ab 2004

Erste Bemühungen um eine neue Dorfmitte

bis 2012

Gemeinde kauft Gebäude, reißt sie ab, die Fläche wird Schotterplatz

Dez. 2012

Konzept: Platz, Brunnen, Parkdeck, Hotel, Wohn- und Geschäftshaus

Okt. 2014

Einwohnerversammlung, Architektenwettbewerb angekündigt

CHRONIK 2 VON 6

2015 bis 2019: Das Hotelkonzept

2015	Planungsbüro 07 aus Speyer gewinnt den Wettbewerb
Aug. 2016	Hotelbetreiber und Investor vorgestellt
Apr. 2017	Land sagt 660.000 € Zuschuss zu
Okt. 2018	Aufträge für die Kirchentreppe vergeben, gebaut 2019
2017 bis 2019	Investoren und Hotelbetreiber springen ab, Stillstand
Sept. 2019	Bis hierhin rund 900.000 € für die Neue Mitte ausgegeben

CHRONIK 3 VON 6

2019 bis 2020: Neuausrichtung

Sept. 2019	Neuer Ortsbürgermeister, der Park der Begegnung rückt ins Zentrum
Feb. 2020	Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (15 Ja, 2 Nein, 1 Enthaltung)
Apr. 2020	Corona: Informationen und Planung per Videokonferenz und in Arbeitsgruppen
Mai 2020	Rat wählt den Investor aus (nichtöffentliche Sitzung)
Dez. 2020	Städtebaulicher Vertrag mit Fischer & Co., Mainz

2021 bis 2022: Der Bebauungsplan

März 2021	Bürgerbegehren vom Rat für unzulässig erklärt (18 Ja, 2 Nein)
Mai 2021	Rat beschließt Verkauf von rund 1.800 m ² an den Investor
Juli 2021	Landeszuschuss zurückgegeben, 131.000 € flossen in die Treppe
2021/2022	Zwei Offenlagen: 18 und 4 Stellungnahmen, Entwurf überarbeitet
April 2022	Kaufvertrag über die Grundstücke unterzeichnet
Sept. 2022	Satzungsbeschluss (14 Ja, 1 Nein), im Dezember formal korrigiert

CHRONIK 5 VON 6

2023 bis 2025: Förderung und erster Bau

Dez. 2023	Land bewilligt 430.000 € für Park und Parkdeck
Apr. 2024	Baugenehmigungen für Parkdeck und Pavillon
Mai 2024	Genehmigung Häuser: 14 Wohnungen, 4 Gewerbe, 32 Tiefgaragenplätze
2024	Rücktritt vom Kaufvertrag ausgeschlossen: B-Plan rechtskräftig, Baugenehmigungen erteilt
2024/2025	Spatenstich, die Gemeinde baut das Parkdeck
2025	Investor stellt den Bau ein: Kosten nach Corona und Ukrainekrieg explodiert
Dez. 2025	Neue Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (einstimmig)

2026: Die angepasste Planung

Mai 2026	Förderantrag für den Pavillon abgelehnt, Fördertopf des Landes leer
Juli 2026	LEADER: 125.399 € für das Kommunikationszentrum im Pavillon bewilligt
11.08.2026	Neue Planung mit 22 Wohnungen, Park von ca. 732 auf ca. 700 m ² verkleinert
11.08.2026	Rat beschließt eine Änderung des B-Plans (14 Ja, 6 Nein, 1 Enth.)
Okt. 2026	Neuer Förderantrag für den Pavillon
20.10.2026	Bauausschuss empfiehlt nach Erläuterung der Änderung den Planentwurf (6 Ja, 2 Nein, 1 Enth.)
03.11.2026	Rat entscheidet über Entwurf und Offenlage

Was der Bebauungsplan 2022 festlegt

13,50 m

Firsthöhe höchstens

9,00 m

Traufhöhe höchstens

700 m²

Platz, rund

30 %

Grün auf dem Platz,
mindestens

Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss

Tiefgarage unter dem Platz

Grundsatz: Häuser überragen das Rathaus nicht

Im Erdgeschoss kein Wohnen

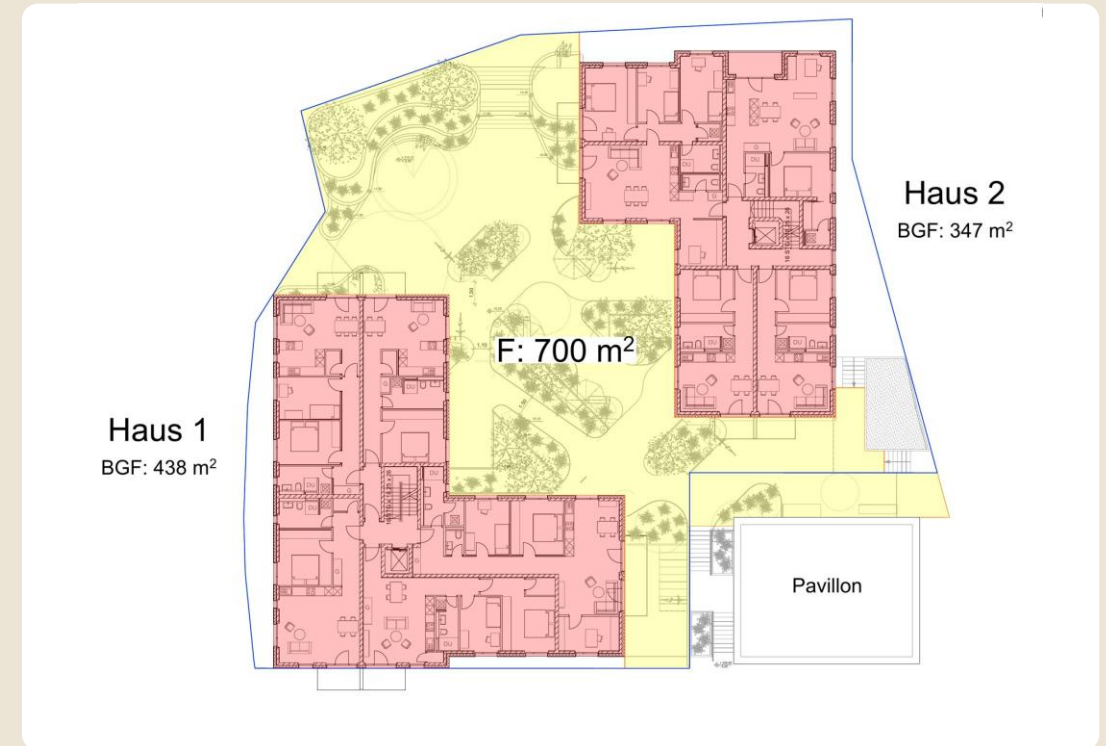
Pavillon höchstens 4,50 m hoch

Erstes Obergeschoss: alt und neu

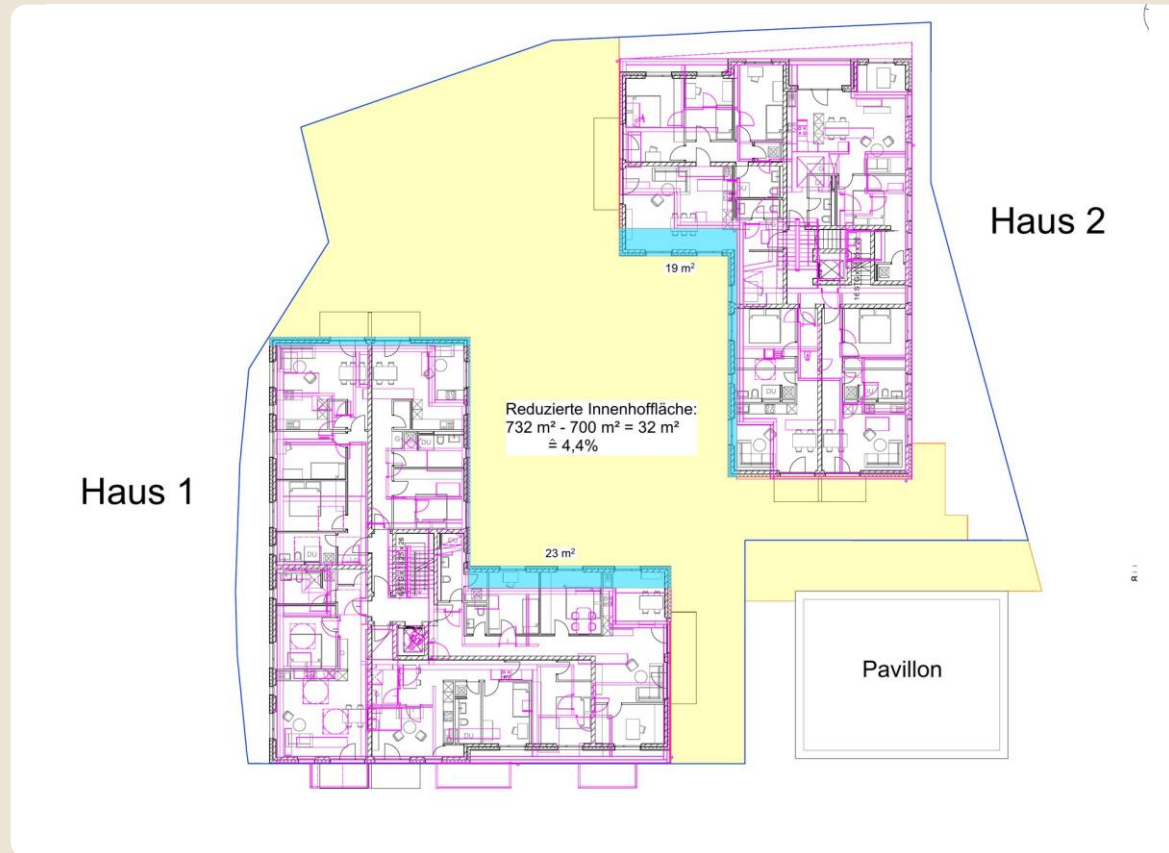
Genehmigte Planung (Juni 2023)



Überarbeitete Planung (August 2026)



Die Flächen im Vergleich



PLATZ

732 → 700 m²

32 m² weniger, das sind 4,4 %

BRUTTOGRUNDFLÄCHE 1. OG

Haus 1: 413 → 438 m²

Haus 2: 335 → 347 m²

ENTWURF OKTOBER 2026

Anpassung des Bebauungsplans

Häuser (MU 1)	B-Plan 2022	1. Änderung 2026
Wohnungen (Vorhaben)	14	22, dazu Praxen, Gewerbe
Vollgeschosse	2 + Dachgeschoss	3 + Dachgeschoss
Gebäudehöhe (First) max.	13,50 m	14,10 m
Traufhöhe höchstens	9,00 m	9,20 m
Anteil Wohnen mind.	40 %	60 %
Platzniveau	wie geplant	20 cm tiefer
Tiefgarage unter dem Platz	32 Pkw	29 Pkw, 44 Fahrräder
Balkone	begrenzt	neu: Haus 2 Süd, Haus 1 Nord, je bis 4 m

GELD

Was die Gemeinde baut und was es kostet

PARKDECK, FERTIG

738.000 €

Inclusive Nachtrag für 4. Zisterne

PARK DER BEGEGNUNG

994.817 €

Planansatz, Stand Mai 2024

PAVILLON

1,73 Mio. €

Ratsvorlage August 2026

Gesamtsumme: je nach Stand und Unterlage zwischen 3,1 und 4,0 Mio. €

Einnahme: Erlös aus dem Grundstücksverkauf an den Investor

FÖRDERUNG

Fördergeld mit Frist

430.000 €

Land, für Park und Parkdeck. Geplant waren 608.000 €, abgerufen sind 215.000 €

125.399 €

LEADER, Kommunikationszentrum (Digitales Essenheim). Nur mit dem Pavillon möglich

offen

Förderung für den Bau des Pavillons, neuer Antrag Oktober 2026

FRIST LAUT BESCHEIDEN

**31.12.
2027**

Bis dahin müssen Park und
Kommunikationszentrum umgesetzt
sein

RECHTLICHER RAHMEN

Welche Regeln gelten

Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, Kosten trägt der Investor. Die Öffentlichkeit kann Stellung nehmen, eine frühzeitige Beteiligung ist nicht vorgeschrieben.

Gestaltungssatzung 2025

Regelt unter anderem Dachform und Dachneigung. Festsetzungen eines Bebauungsplans gehen ihr vor (§ 11).

Verträge

Städtebaulicher und Gestaltungsvertrag (2020), Verkaufs- und Erschließungsvertrag (beschlossen 2021, unterzeichnet 2022).

Bürgerbegehren 2021

Über die Zulässigkeit entscheidet laut Gemeindeordnung der Rat. Er erklärte das Begehren für unzulässig (18 Ja, 2 Nein).

INFORMATION UND BETEILIGUNG

So wurde informiert

Gemeinde und Ortsbürgermeister

2020: Modell im Rathaus, Video, Arbeitsgruppen · Dez. 2020:
Flugblatt der Verwaltung · Infoblätter Jan. 2022, Jan. 2024, Juli 2025,
Jan. 2026 · jeder Neujahrsempfang

Versammlungen

Einwohnerversammlung 21.07.2025 · Bürgerinformationsmesse
28.09.2025 · Einwohnerversammlung 10.06.2026

Gesetzliche Beteiligung

Zwei Offenlagen 2021 und 2022 mit 18 und 4 Stellungnahmen ·
Offenlage der 1. Änderung nach dem 03.11.2026

Presse

Allgemeine Zeitung, Nachrichtenblatt, Lokalzeitung: Mai 2022, Juni
2023, Dez. 2023, Jan. 2025, Mai 2025, Juli 2025, Aug. 2026

Dazu Infoblätter der Fraktionen in Absprache mit dem Ortsbürgermeister: SPD Sept. 2021, Dez. 2021, Jan. 2023, Juli 2023, Jan. 2024, Jan. 2025, Jan. 2026
· CDU April 2024

WARUM DAS PROJEKT WICHTIG IST

Was für Essenheim auf dem Spiel steht

Barrierefreier Ratssaal

Das Rathaus ist nicht barrierefrei und lässt sich laut Begutachtungen nicht umbauen. Der Pavillon erfüllt die gesetzliche Vorgabe.

Fördergeld sichern

430.000 € vom Land und 125.399 € von der EU, gebunden an die Umsetzung bis 31.12.2027.

Projekt umsetzbar machen

Unter heutigen Bedingungen nur mit Defizit zu bauen und nicht zu vermarkten. Der zusätzliche Wohnraum ändert das.

Leben in die Ortsmitte

Mindestens 60 % Wohnungen, im Erdgeschoss Praxen, Läden, Café oder Pub, dazwischen ein begrünter Platz.

Ein Ausstieg wäre teuer

Rücktritt vom Kaufvertrag ausgeschlossen. Eine außervertragliche Einigung kostete mehrere Millionen Euro. Dann fehlte Geld für Domherrnhalle, Kunstrasen, Friedhof und Jugendförderung.

WIE ES WEITERGEHT

Fünf Schritte bis zum Bau

1 · 03.11.2026

Rat beschließt B-
Plan-Entwurf

2 · Offenlage

mind. 30 Tage,
Stellungnahme
möglich

3 · Abwägung

Rat prüft alle
Eingaben

4 · Satzung

B-Plan in Kraft

5 · Bauantrag

Genehmigung und
Bau

Mitreden: Die Ratssitzung am 3. November um 19.30 Uhr im Ratssaal ist öffentlich. Während der Offenlage kann jede und jeder Stellung nehmen. Zeitraum und Adresse stehen im Nachrichtenblatt „aktuell“.



Fragen und Anregungen

Ortsgemeinde Essenheim

Hauptstraße 2, 55270 Essenheim

rathaus@essenheim.de · 06136 88225

Quellen: Niederschriften des Ortsgemeinderats 2015 bis 2026, Bebauungsplan „Neue Mitte“ 2022 und Entwurf der 1. Änderung (Okt. 2026), Allgemeine Zeitung 2012 bis 2019