



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BAHNGELÄNDE HEIGENBRÜCKEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BAHNGELÄNDE HEIGENBRÜCKEN

Rahmenplanung zur Entwicklung einer 8 ha großen Konversionsfläche der Bahn als Maßnahme der Innenentwicklung im Rahmen eines moderierten Beteiligungsverfahrens mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie politischen Mandatsträgern der Gemeinde Heigenbrücken.

EINLEITUNG

An der Bahnlinie und am Bahnhofsgebäude hat sich die gesamte Ortsentwicklung von Heigenbrücken und auch die Bauleitplanung der Gemeinde in den letzten 150 Jahren orientieren müssen. Durch die Aufgabe der Bahntrasse und der für Bahnzwecke genutzten Grundstücke im Ortskern von Heigenbrücken entsteht ein wichtiges städtebauliches Entwicklungspotential. Ziel einer städtebaulichen Rahmenplanung für das Bahngelände ist ein langfristig gültiges Nutzungs-, Bebauungs- und Erschließungskonzept, aus dem sich die weiteren städtebaulichen Planungsstufen und Fachplanungen ableiten lassen.



Luftbild Gemeinde Heigenbrücken

BETEILIGUNG VON BÜRGERN UND POLITIKERN

Um bei der Bürgerschaft und im Gemeinderat von Heigenbrücken eine größtmögliche Akzeptanz zu erzielen, wurden Bürgerinnen und Bürgern, Vereine, Verbände, etc. und die Gemeinderäte frühzeitig und kontinuierlich in die Erarbeitung der Rahmenplanung eingebunden. Dazu wurde parallel ein moderierter Beteiligungsprozess durchgeführt und die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen in die Planung integriert.



Lage des Bahngeländes

BETEILIGUNGSVERFAHREN

Das Beteiligungsverfahren zum Bahngelände Heigenbrücken wurde in sechs Schritten organisiert:

(1) Öffentliche Bürgerinformation zum Auftakt des Planungs- und Beteiligungsverfahrens mit der transparenten Information über die Ausgangssituation auf dem Bahngelände und über die mit ihr verbundenen Entwicklungsaufgaben, über das Planungs- und das Beteiligungsverfahren, Planungszusammenhänge und über Entscheidungsregeln, mit der Sammlung von Stärken, Schwächen und ersten Planungsideen sowie der Einigung über die Entsendung von Vertreter/-innen aller Bevölkerungsgruppen in die Bürgerwerkstatt.

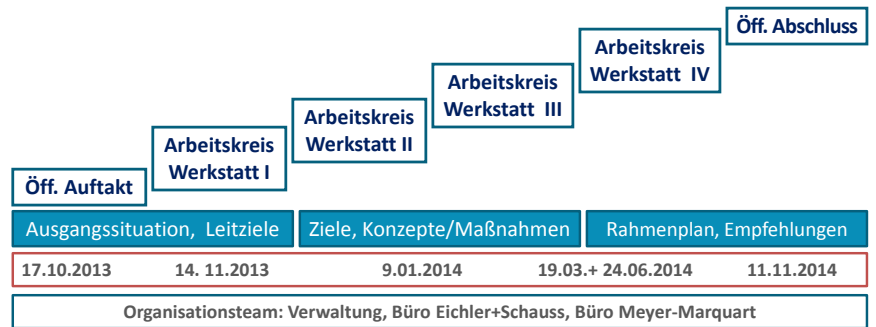
(2) Erste Bürgerwerkstatt mit der Analyse der Ist-Situation, der Bewertung der Potentiale und Herausforderungen und der Ableitung von Leitzielen für die Entwicklung der Gemeinde Heigenbrücken.

(3) Zweite Bürgerwerkstatt mit der umwelt- und naturschutzfachlichen Bewertung des Planungsgeländes und der Diskussion von Nutzungsvorschlägen anhand von sechs verschiedenen Nutzungskonzepten.

(4) Dritte Bürgerwerkstatt mit der Verabschiedung von Empfehlungen zur gesamtörtlichen Entwicklung, der Diskussion der naturschutzrechtlichen Anforderungen und Chancen für die Entwicklung des Bahngeländes sowie des ersten Entwurfs zum städtebaulichen Rahmenplan.



Bürgerbeteiligung im Rahmen von Bürgerwerkstätten



(5) Vierte Bürgerwerkstatt mit der Verabschiedung des städtebaulichen Rahmenplans und der Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat sowie der Empfehlungen zur Information der Öffentlichkeit.

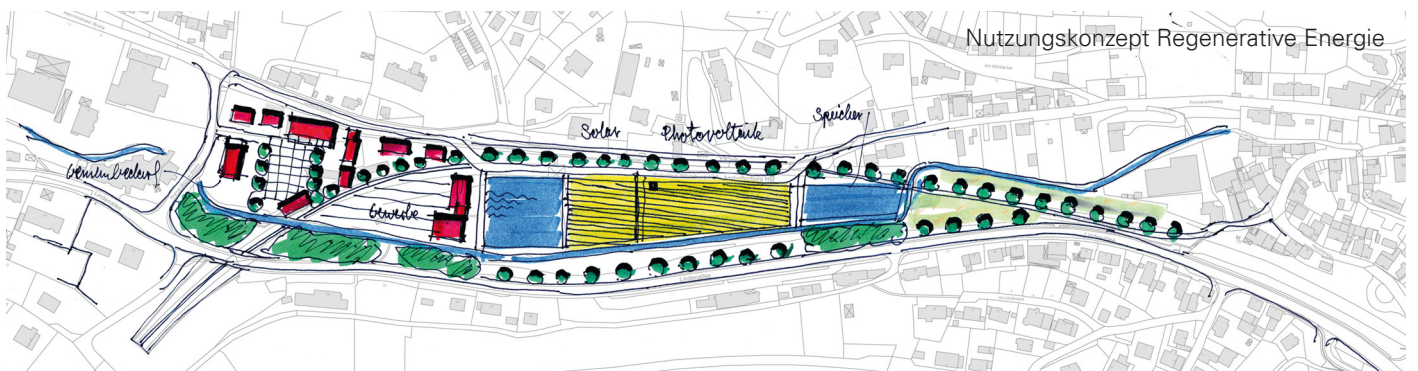
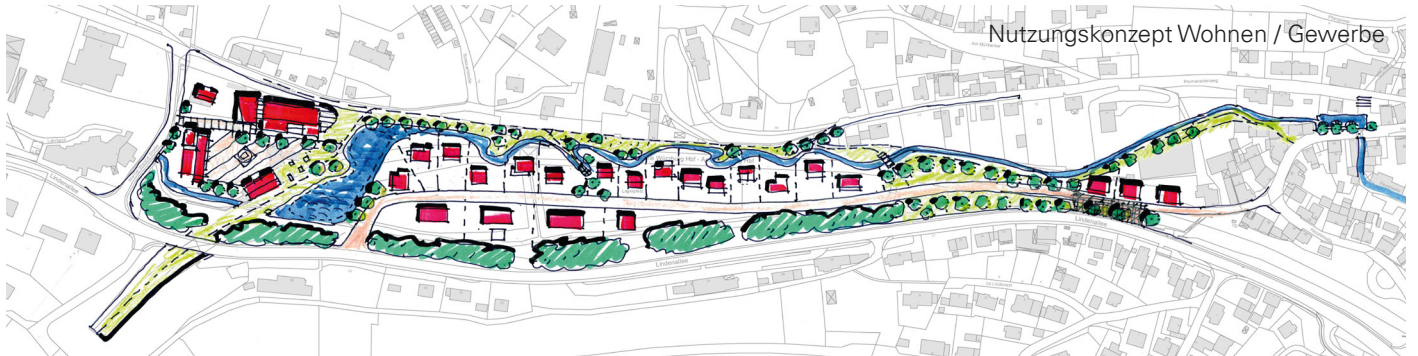
(6) Abschließende öffentliche Informationsveranstaltung zur Präsentation und Diskussion der erzielten Ergebnisse und Empfehlungen der Bürgerwerkstatt zum Bahngelände Heigenbrücken.

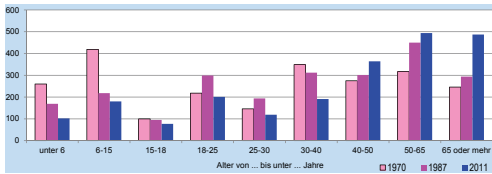
Die Teilhabe an der Gemeindeentwicklung fand damit auf zwei von drei Ebenen statt: 1. durch frühzeitige Information über die Ausgangssituation auf dem Bahngelände und der damit verbundenen Entwicklungsaufgabe, das Planungs- und das Beteiligungsverfahren, Planungszusammenhänge und Entscheidungsregeln; 2. durch Mitwirkung (Konsultation), d.h. Betroffene und Interessierte konnten ihre Meinungen und Ideen zum Rahmenplan einbringen. Die dritte Ebene ermöglichte eine Mitentscheidung, d.h. die Beteiligten konnten innerhalb eines vorgegebenen Rahmens Entscheidungen treffen.

KONZEPTFINDUNG

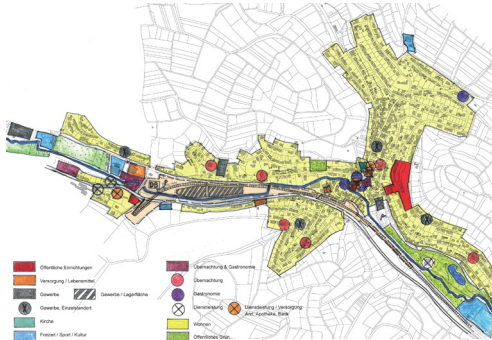
In der zweiten Bürgerwerkstatt, also in einer relativ frühen Planungsphase, wurden für das gesamte Bahngelände „Maximalkonzepte“ für verschiedene Nutzungsarten entwickelt. Sie wurden in leicht verständlicher Form als Lagepläne und Isometrien dargestellt und diskutiert. Didaktisches Ziel dieser Vorgehensweise war es, einerseits ein großes Spektrum von Nutzungen in die Diskussion zu bringen, andererseits aber auch herauszufinden, bei welchen Nutzungen es Präferenzen bei den Mitgliedern der Bürgerwerkstatt gab und wie diese begründet waren. Während einige der Nutzungskonzepte grundsätzlich von einer großen Mehrheit der Teilnehmer der Bürgerwerkstatt abgelehnt wurden (Wald, Tourismus, regenerative Energien), fanden andere Konzepte überwiegend Zustimmung, jedoch nicht in der dargestellten Maximalform der jeweiligen Nutzung.

Im endgültigen Rahmenplan wurden Bestandteile aus verschiedenen Nutzungsvarianten integriert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Analyse der städtebaulichen Rahmenbedingungen ergab, dass der Bedarf an Flächen für bauliche Nutzungen deutlich niedriger als erwartet war. Die Konzeptfindungsphase hat jedoch gerade in ihrer „spielerischen“ Form dazu beigetragen, die Zielrichtung der Rahmenplanung zu bestimmen und einen breiten Konsens vorzubereiten.





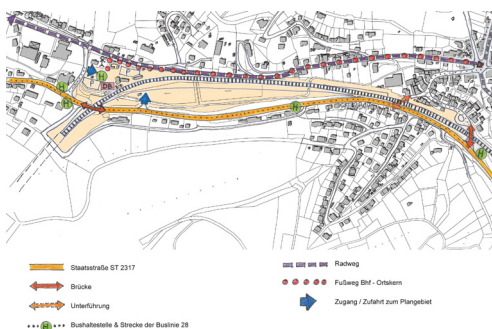
Bevölkerung 1970, 1987 und 2011 nach Altersgruppen



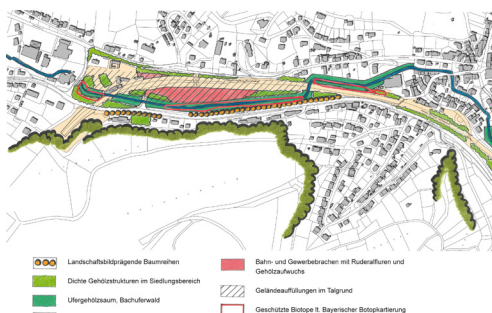
Hauptnutzungen von Gebäuden und Grundstücken



Bebauungsstruktur



Erschließungsplan



Landschaftsplanerische Bewertung

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Da realisierbare Nutzungs- und Bebauungskonzepte für das Bahngelände vom gesamtörtlichen Bedarf und der örtlichen und überörtlichen Nachfrage abhängig sind, wurden umfangreiche Erhebungen und Analysen zur gesamtörtlichen Entwicklung erarbeitet. Darauf aufbauend wurde ein konkretes Nutzungskonzept für das Bahngelände entwickelt.

Eine umfassende städtebauliche Analyse für Heigenbrücken ergab folgende städtebauliche Rahmenbedingungen:

Siedlungsentwicklung und Wohnen

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der Einwohnerprognosen ist mit einer rückläufigen Einwohnerzahl in Heigenbrücken zu rechnen. Derzeit gibt es ein großes Angebot an leer stehenden Wohnungen und Häusern sowie an erschlossenen, aber nicht bebauten Baugrundstücken. Dieses Wohnungs- und Grundstücksangebot wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren noch vergrößern. Ein Bedarf für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen besteht nicht. Kommunales Entwicklungsziel müsste vielmehr sein, den Wohnungs- und Grundstücksmarkt im Siedlungsbestand zu mobilisieren und die dort vorhandenen Potentiale zu nutzen.

Gewerbeentwicklung

Bei den in Heigenbrücken ansässigen Gewerbebetrieben besteht kein Bedarf nach zusätzlichen gewerblich nutzbaren Grundstücken. Nach Einschätzung von Fachleuten (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer) mit Kenntnis der regionalen Gewerbeentwicklung sind die Chancen, neue außerörtliche Betriebsansiedlungen zu generieren, äußerst gering. Ursache hierfür sind vor allem die ungünstigen Lagebedingungen von Heigenbrücken in der Region. Von der Ausweisung eines Gewerbegebiets wird deshalb abgeraten. Aus langfristiger planerischer Sicht sollte jedoch eine kleine, gewerblich nutzbare Baufläche vorgehalten werden, ohne dass dadurch hohe Herstellungs- und Unterhaltskosten für die Gemeinde entstehen.

Öffentliche Einrichtungen

Bei den öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde besteht der Wunsch nach einem neuen Feuerwehrgerätehaus. Im Zusammenhang damit könnte auch ein gemeindlicher Versammlungs- und Veranstaltungsraum realisiert werden. Im Hinblick auf die vorhersehbare „Überalterung“ der Bewohner Heigenbrückens gewinnen Einrichtungen der Altenbetreuung und des Altenwohnens eine zunehmende Bedeutung.

Öffentliche Grün- und Freizeitflächen

Die Gemeinde Heigenbrücken besitzt einen hohen Ausstattungsstandard an Sport- und Freizeitnutzungen auf öffentlichen Grün- und Freiflächen. Ein konkreter Bedarf für intensiv nutzbare Grün- und Freiflächen oder für Sportaktivitäten im Außenraum wurde nicht artikuliert. Die Neugestaltung des Lohrbachtals erfolgt unter der Planungsprämisse, den Talgrund landschaftsgestalterisch weithin einsehbar und als positiv zu erlebende Parklandschaft mit naturnaher Gestaltung zu schaffen. Durch Verlegung eines Bachabschnitts in ein neu gestaltetes Bachbett, aber auch die Erhaltung des al-

ten Bachbetts zur Hochwasserentlastung, soll das Lohrbachtal neu strukturiert werden. Zusammen mit dem Ufergehölzsaum bildet das ehemalige Bahngelände eine wertvolle Biotopstruktur als Lebensraum für Flora und Fauna.

PKW-Erschließung

Der Ortskern der Gemeinde Heigenbrücken (Hauptstr.) und der Geschäftsbereich am Alten Bahnhof (Werner-Wenzel-Str. / Heinrichsthaler Str.) sind jeweils nur über die Lindenallee (St 2317) erschlossen. Im Rahmen der Planungen für das Bahngelände wurde verkehrsplannerisch geprüft, ob eine zweite Straßenverbindung für den PKW / LKW-Verkehr im Zuge des Promenadenwegs / Spessartstraße verkehrlich sinnvoll wäre. Im Hinblick auf die überwiegende, zukünftige Nutzung des Bahngeländes als Grün- und Freizeitflächen sollten bei der Erschließung dieser Flächen ruhige und sichere Fuß- und Radwegebeziehungen Vorrang vor einer PKW / LKW-Nutzung dieser Verbindung haben. Eine Fahrerschließung des gewerblich nutzbaren Bereichs im Westen des Bahnhofgebäudes erfolgt sinnvollerweise wie bisher über die Werner-Wenzel-Straße und die Straße Am Bahnhof.

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse und Teilaspekte der favorisierten Konzepte der Bürger ergibt sich eine Flächenaufteilung in acht Nutzungsbereiche. Die Nachfolgende Übersicht stellt die einzelnen Nutzungsbereiche vor und gibt Auskunft über die einzelnen Überlegungen zu Nutzungsoptionen, ihrer Erschließung und Realisierung. Der Übersichtsplan dient als konzeptionelle Grundlage für den städtebaulichen Entwurf.

Siedlungsentwicklung und Wohnen

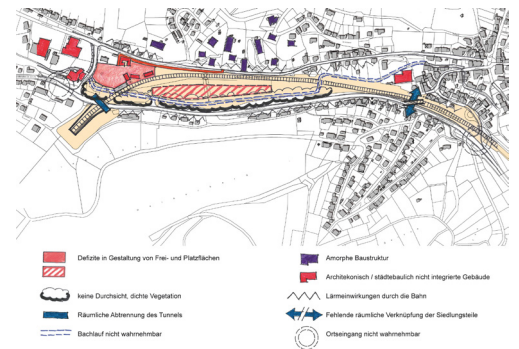
Größe: ca. 0,3 ha (außerhalb des Bahngeländes)
 Nutzungsoptionen: 3 bis 4 private Wohnbaugrundstücke, Wohnanlage für betreutes Wohnen
 Erschließung: Verlängerung der Jägerstraße, Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz, Fußweg am Bachlauf
 Realisierung: nach Abbruch der Halle freiwillige Baulandumlegung, Realisierung der Baumaßnahmen über private Bauherren bzw. Investoren

Gewerbliche Bauflächen

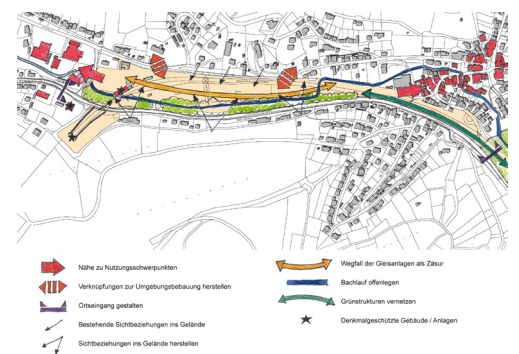
Größe: ca. 0,7 ha (Erweiterungsfläche ca. 0,3 ha)
 Nutzungsoptionen: kleinere mittelständische, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aller Art
 Erschließung: Ausbau der Straße Am Bahnhof, Anschluss an Ver- und Entsorgungsnetze
 Realisierung: flexible Grundstücksgrößen, Realisierung in zwei Stufen (1. Stufe: nördliche Teilfläche, 2. Stufe: südliche Teilfläche)

Fläche für öffentliche Einrichtungen/Gemeinbedarf

Größe: ca. 0,4 ha
 Nutzungsoptionen: Einrichtungen der Altenpflege, Altenwohnen, Feuerwehrgerätehaus, kommunaler Saal, sonstige öffentliche Einrichtungen
 Erschließung: direkt über Werner-Wenzel-Straße bzw. öffentlichen



Defizite



Potentiale

Platz am Bahnhof, Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze

Realisierung: Gemeinde Heigenbrücken, öffentlicher und privater Träger der Altenbetreuung und Altenwohnen, Modernisierung/Umbau altes Bahnhofsgebäude (Denkmal)

Öffentliche Grün- und Freizeitfläche

Größe: ca. 1,7 ha

Nutzungsoptionen: Öffentliche Grünfläche für extensive Freizeitnutzungen (Naherholung, Mehrgenerationenspielplatz)

Erschließung: Fuß- und Radweg

Realisierung: Gemeinde Heigenbrücken

Ausgleichsfläche (Renaturierungsfläche)

Größe: ca. 3,1 ha

Nutzungsoptionen: Verlegung und Renaturierung des Bachlaufs des Lohrbach, Modulation und Begrünung des Gelände als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, keine anthropogenen Nutzungen

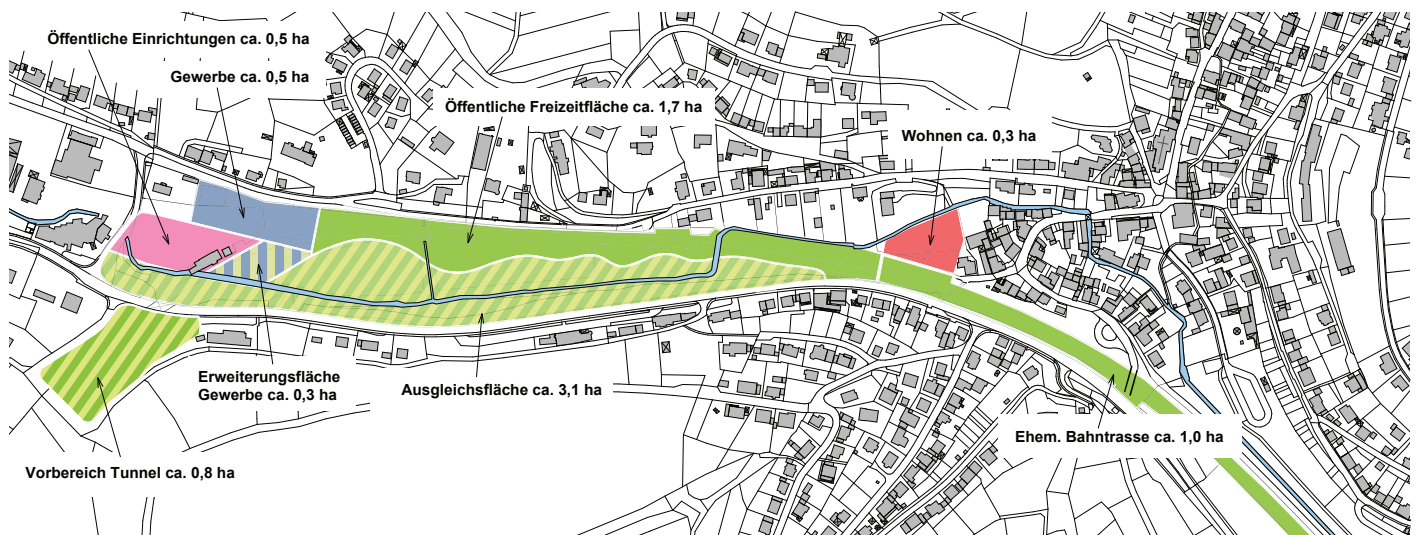
Erschließung: Erschließungsrampe von ST 2317 (Bestand)

Realisierung: Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme durch Fachbehörden, Realisierung durch Deutsche Bahn AG.

Für die Ausgleichsfläche wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden folgende Zielsetzungen formuliert:

Die Gebietsteile des NSG „Spessartwiesen“ (Natura 2000-Gebiet) oberhalb und unterhalb von Heigenbrücken sollen besser vernetzt werden. Die Durchgängigkeit des Lohrbaches für Wasserorganismen soll wieder hergestellt oder verbessert werden, indem Bachverbauungen und Rohrdurchlässe beseitigt werden. Sowohl der Bachlauf wie auch die Bachauie sollen in ihren ökologischen und lokalklimatischen Funktionen gegenüber dem Bestand deutlich verbessert werden. Dazu wird ein Bachabschnitt in ein neu gestaltetes Bachbett verlegt. Das alte Bachbett mit wertvollen Teilen des Ufergehölzsaums wird zur Hochwasserentlastung und als Biotopstruktur erhalten. Es soll kein größeres stehendes Gewässer geschaffen werden, da dies die Wasserqualität mindert. Der Hochwasserabfluss soll nicht verschlechtert werden. Die Maßnahmen sollen insgesamt eine Renaturierung des ursprünglichen Lohrbachtals in diesem Bachabschnitt darstellen.

Rahmenplan (Übersicht Flächennutzungen)



Ehemalige Bahntrasse

Größe: ca. 1 ha (Breite ca. 10 m)

Nutzungsoptionen: Fuß- und Radweg, Grünfläche

Erschließung: Anschluss des Fuß- und Radwegs an örtliche und überörtliche Wege und neuen Bahnhof

Realisierung: Gemeinde Heigenbrücken, evtl. Privatisierung von Teilflächen

Vorbereich Tunnel

Größe: ca. 0,8 ha

Nutzungsoptionen: Sukzessionsfläche, Ausgleichsfläche Tunnelende

Erschließung: Wartungsweg zum Tunnelportal

Realisierung: Erhaltungspflege Gemeinde Heigenbrücken



Visualisierung Bereich West „große Lösung“

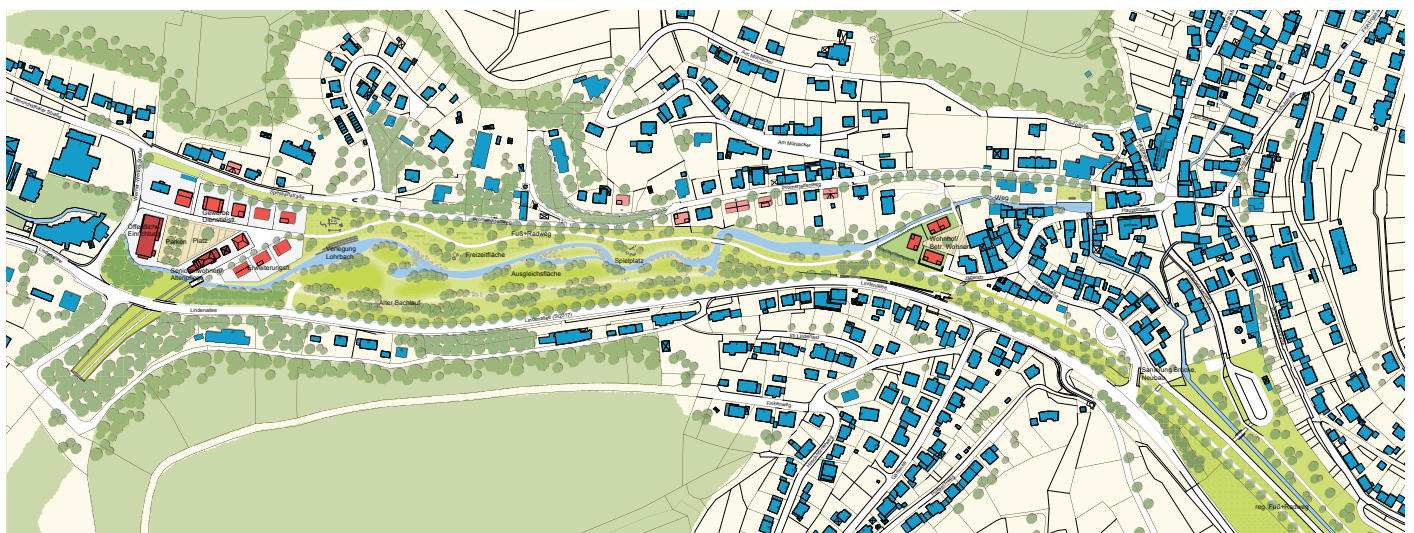
STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf konkretisiert die Entwicklungsvorschläge zu den flächenbezogenen Nutzungsbereichen. Er zeigt für das Plangebiet, aber auch für angrenzende Flächen, Bebauungsvorschläge, Vorschläge für die Erschließung sowie für die Gestaltung von Grün- und Freiflächen.

Im städtebaulichen Entwurf sind Einzelvorschläge und Empfehlungen zu folgenden Sachthemen dargestellt:

- Erschließung (Motorisierter Individualverkehr (PKW, LKW); Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV); Fuß- und Radverkehr)
- Gewerbe und öffentliche Einrichtungen (Gewerbliche Nutzungen; Öffentliche Einrichtungen; kommunale Grün- und Freizeiflächen)
- städtebauliche Gestaltung des Bahngeländes
- Gestaltung der Ausgleichsflächen / Renaturierungsflächen (Vorhandenes Bachbett und Gehölzuffersaum; Neuer Bachlauf; Fläche zwischen altem und neuem Bachbett „Insel“)
- landschaftsplanerische Gestaltung und ökologische Aufwertung des Bahngeländes (außerhalb der Ausgleichsfläche)

Städtebaulicher Entwurf (Gesamtplan)



RESUMEE

Ein Verständnis der Auswirkungen der demografischen Entwicklung einer kleinen, ländlichen Gemeinde im Spessart war zu Beginn des Planungsprozesses bei der überwiegenden Mehrheit der Beteiligten nicht vorhanden. Es bestanden vielmehr hohe Erwartungen, durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen Wachstumsimpulse zur Steigerung der Einwohnerzahl und gewerblichen Entwicklung erzielen zu können. Diese Erwartungen mussten aufgrund der gesamtörtlichen Analysen und Prognosen sehr deutlich reduziert bzw. aufgegeben werden. Es stellte sich heraus, dass sich durch die Entwicklung des Plangebiets die wirtschaftliche Situation der Gemeinde direkt und kurzfristig nicht verbessern lässt, sondern dass auf die Gemeinde „unrentable“ Investitionen für eine Umgestaltung von großen Teilen des Plangebiets zukommen werden. Diese für die Bürgerinnen und Bürger und die Gemeinde sehr ernüchternde Erkenntnis veränderte auch die Zielsetzung der Rahmenplanung. Fragen der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierung von geplanten Nutzungen und Maßnahmen beeinflussten die Gestaltung eines großen Teils des Plangebietes, wie zum Beispiel die Renaturierung des Lohrbachtals, für den sich eine Realisierung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme der Deutschen Bahn als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Tunnelneubau an anderer Stelle in Heigenbrücken anbot.

Der Paradigmenwechsel bei der Planung wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Bürgererkstatt überwiegend nachvollzogen. Für die Akzeptanz der Rahmenplanung in der Bürgerschaft war das moderierte mehrstufige Beteiligungsverfahren unverzichtbar. Ohne intensive Diskussionen und Auseinandersetzung mit der Planungsentstehung wären die Ergebnisse des Rahmenplans von den Bürgerinnen und Bürgern kaum mitgetragen worden.

Der vom Gemeinderat gewählte Planungsansatz hat sich bei der Rahmenplanung für das Bahngelände bestätigt und sich planerisch und politisch als erfolgreich erwiesen. Die wesentlichen Merkmale des angewendeten Beteiligungsverfahrens waren:

- fachübergreifende, interdisziplinäre Planungen
- Planung in Alternativen / Varianten in leicht nachvollziehbaren Darstellungen
- gesamtörtliche Betrachtung der Aufgabenstellung
- Orientierung der Planung an wirtschaftlicher Umsetzbarkeit

Als „Nebenergebnis“ der gesamtörtlichen Analysen wurden von der Bürgerwerkstatt bereits Grundlagen und Ansätze für eine kommunale Entwicklungsplanung erarbeitet. Diese wurden in einem Beschluss der Bürgerwerkstatt als Empfehlung für den Gemeinderat zusammengefasst.

Die Rahmenplanung bietet ebenso eine Grundlage für eine Wertermittlung des Geländes und für Kaufverhandlungen mit der Deutschen Bahn. Die Realisierung der Rahmenplanung kann, soweit es die kommunalen Maßnahmen betrifft, über das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff BauGB) erfolgen.

IMPRESSUM

Auftraggeber
Gemeinde Heigenbrücken

Zeitraum
2013 bis 2014

Planung
Eichler + Schauss, Architekten und Stadtplaner, Darmstadt
Klaus Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt
FRANZ - Ökologie & Landschaftsplanung, Darmstadt
Büro für Umwelt- und Regionalentwicklung, Dipl.-Ing. agr. D. Meyer-Marquart, Obernburg

Betreuung
Regierung von Unterfranken
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation 2016

