Auftaktveranstaltung:

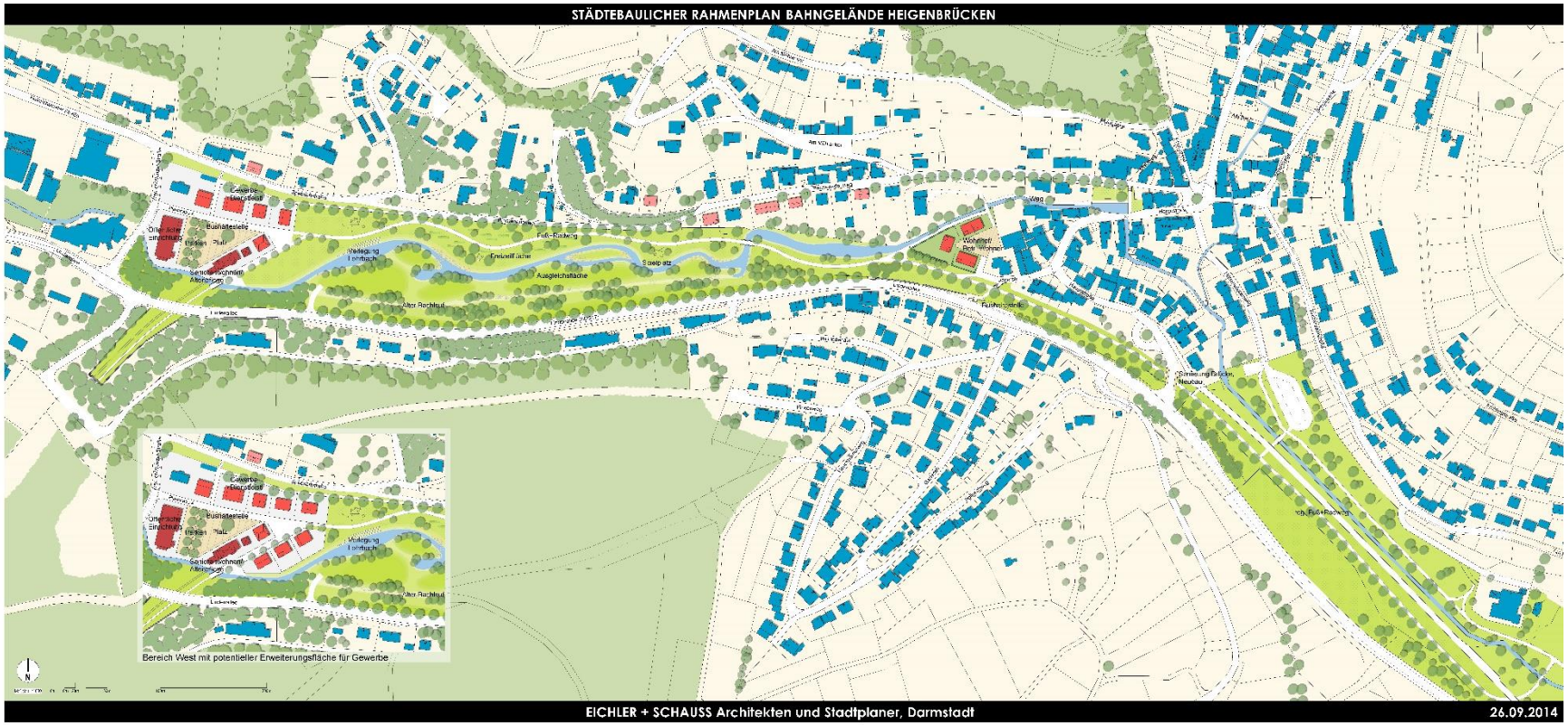
Städtebauliche Rahmenplanung „Ehemaliges Bahnareal Heigenbrücken“

bma architekt und stadtplaner,
rothenfels

Inhalte der Präsentation

- Einführung zur Rahmenplanung
- Bürovorstellung und Tätigkeitsfelder
- Gesamtörtliche Strukturdaten
- Wohnbedarfsanalyse (10 Jahreshorizont)
- Stärken und Schwächen auf gesamtörtlicher Ebene
- Annäherung an die Planungsaufgabe und erste Ideen
- Gesamtörtliche Entwicklungsperspektive
- Planungs- und Umsetzungsprozess

Rahmenplanung Stand 2014



Rahmenplanung Stand 2014

Veränderte Rahmenbedingungen:

- Keine Ausgleichsfläche mehr für die Bahn im Areal erforderlich
- Bevölkerungswachstum hat sich verändert
- Kommunale Infrastruktur braucht Flächen
- Verlegung des Lohrbach gestaltete sich schwierig

Was ist ein Rahmenplan, was sagt er aus?

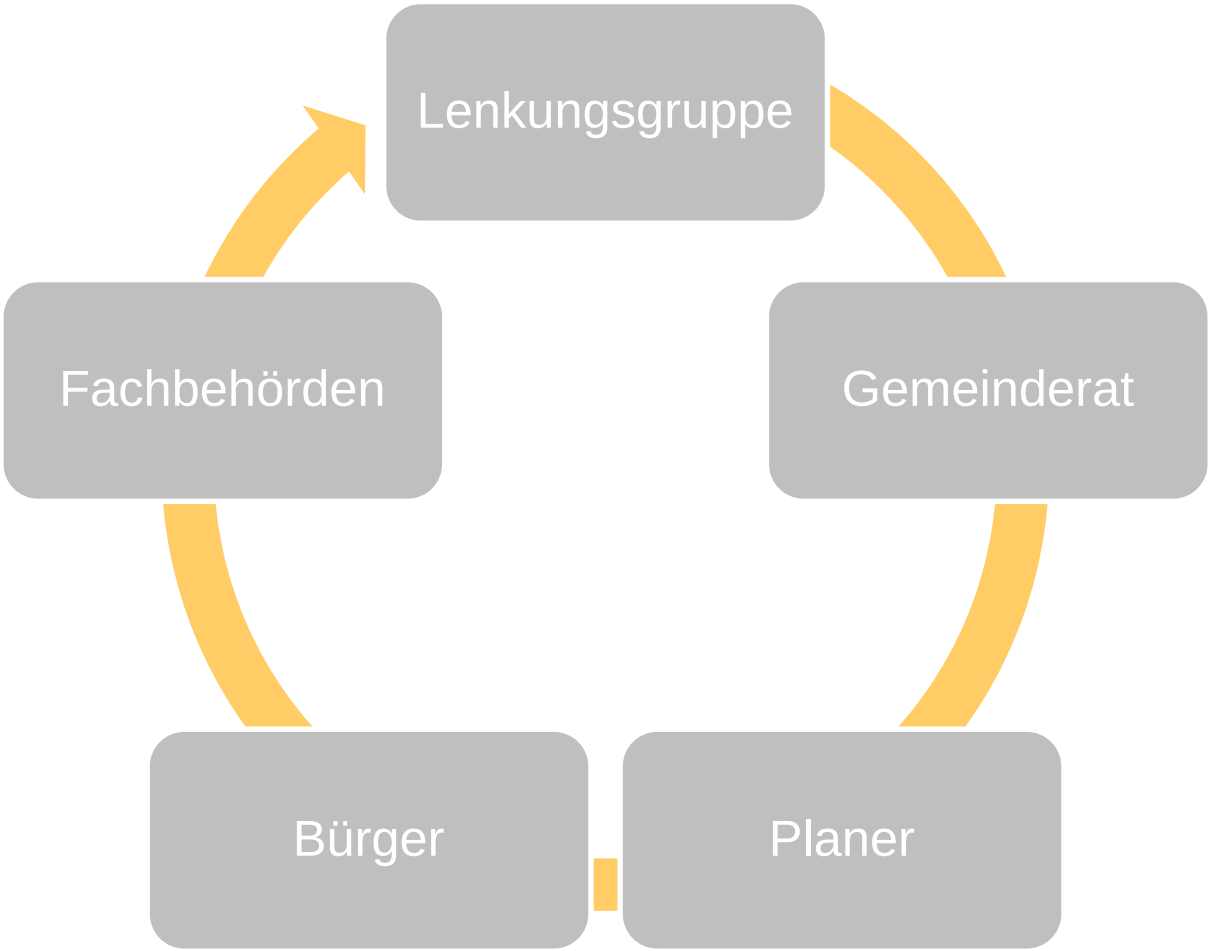
- Bebauungs- und Nutzungsstruktur
- Ausstattung mit Grün und Freiflächen
- Verkehrliche Erschließung und Mobilität

→ Basiert auf fundierter Analyse

→Langfristiger Orientierungsrahmen (informell)

→Vorbereitung für die kommunale Bauleitplanung

Information, Kommunikation, Partizipation



Rolle der beteiligten Akteure

Lenkungsgruppe

- Projektsteuerung, Interne Kommunikation und nach Außen

Gemeinderat

- Trifft die finalen Entscheidungen (ist demokratisch legitimiert)

Planer

- Erstellen Rahmenplan, Moderieren und Beraten

Bürger

- Denken mit, geben Input und Feedback

Fachbehörden

- Feinabstimmung der Planung und fachliche Rückmeldung

Wer sind wir?

In welchen Bereichen sind wir tätig?

- Hochbau (kommunal, privat, gewerblich, …)
- Tiefbau (Straßen, Wege, Plätze, …)
- Städtebauliche Konzepte
- Stadtsanierung und Dorferneuerung
- Bauleitplanung (FNP + BBP)
- Konzepte der Regionalentwicklung

Woher kommen wir?

Das Juliusspital

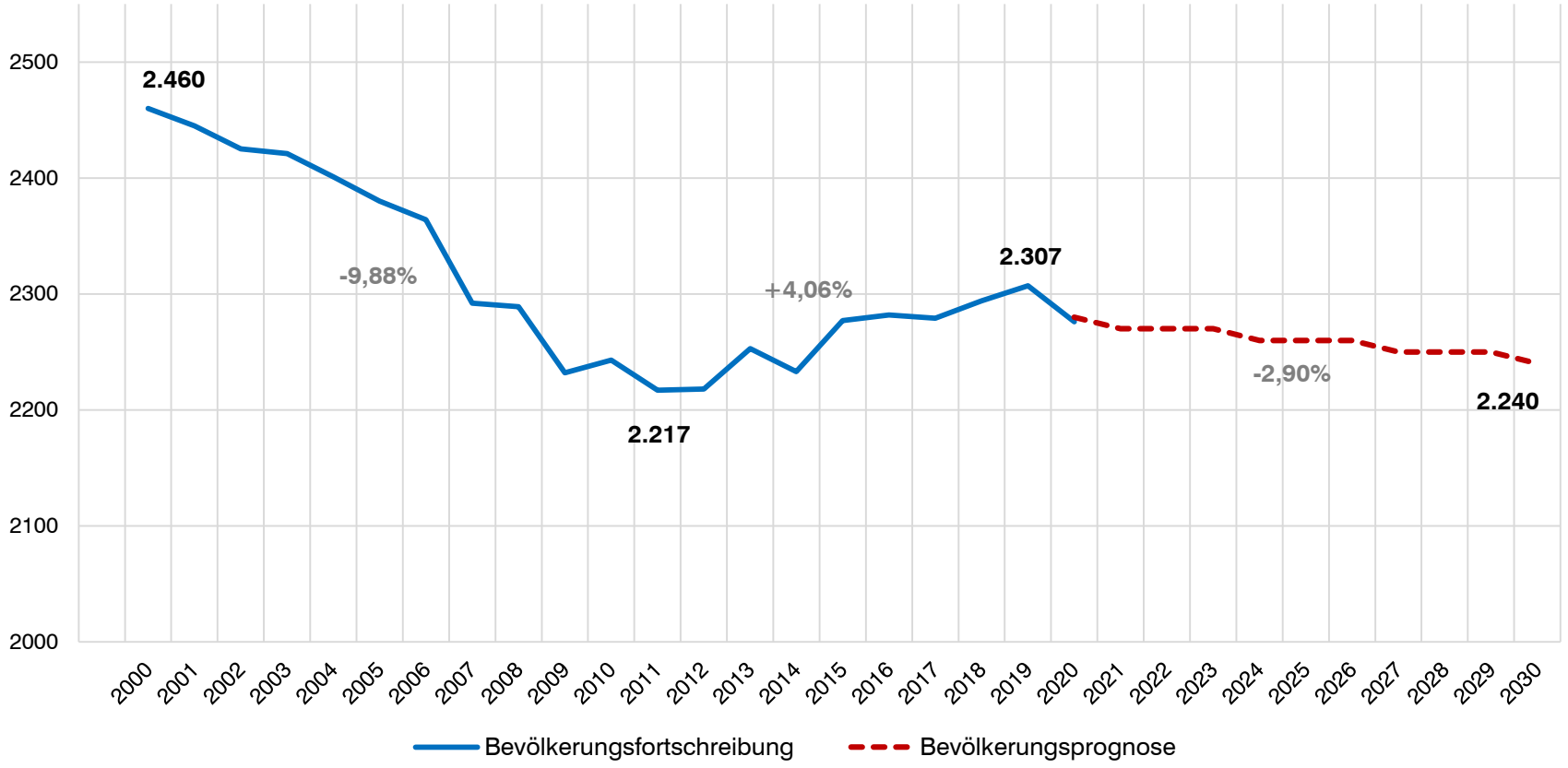
Unser Büro

Gesamtörtliche Strukturdaten

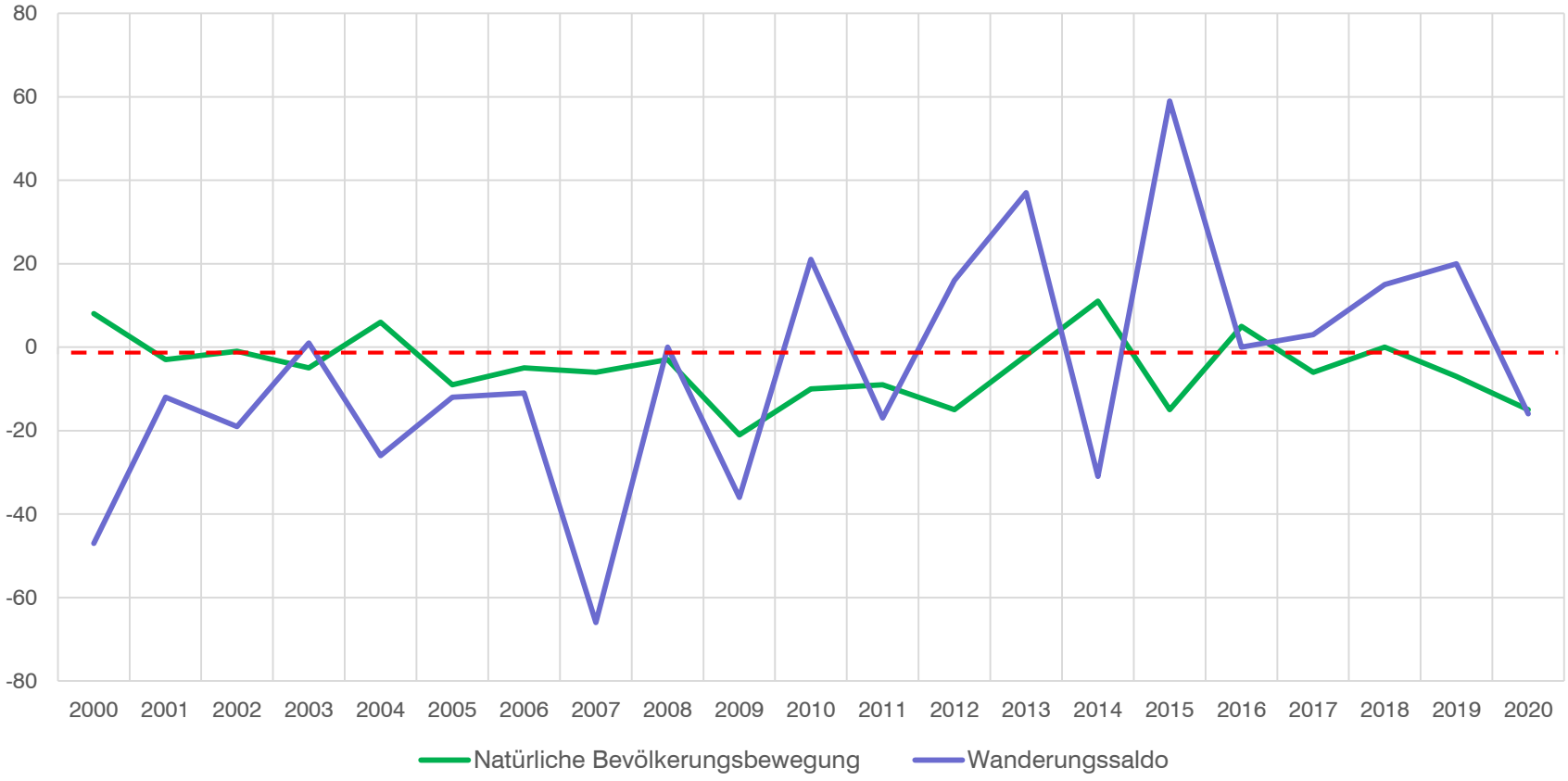
Genesis-online-Datenbank des Statistischen Bundesamts

Strukturdaten

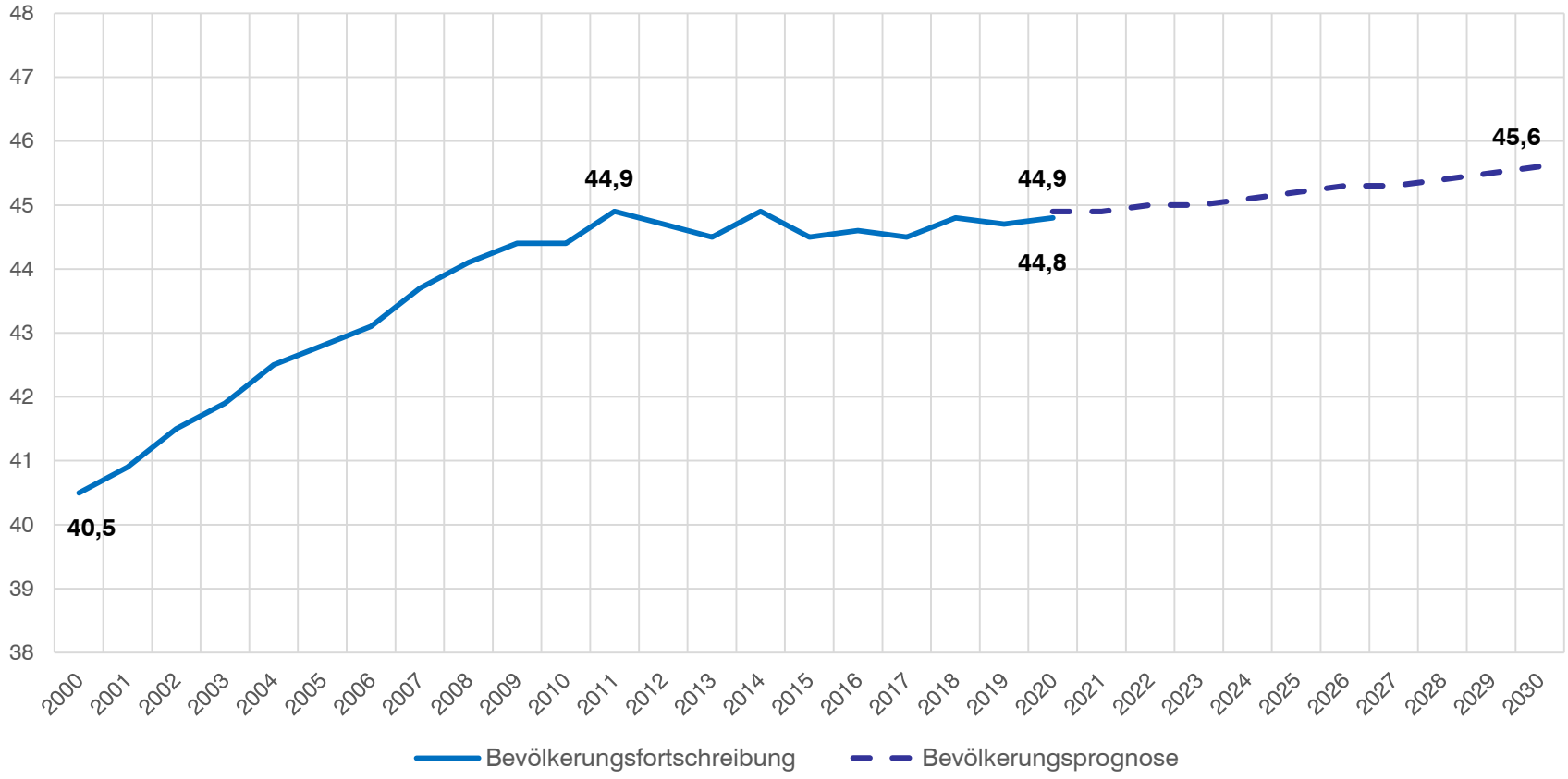
Bevölkerungsfortschreibung und -prognose



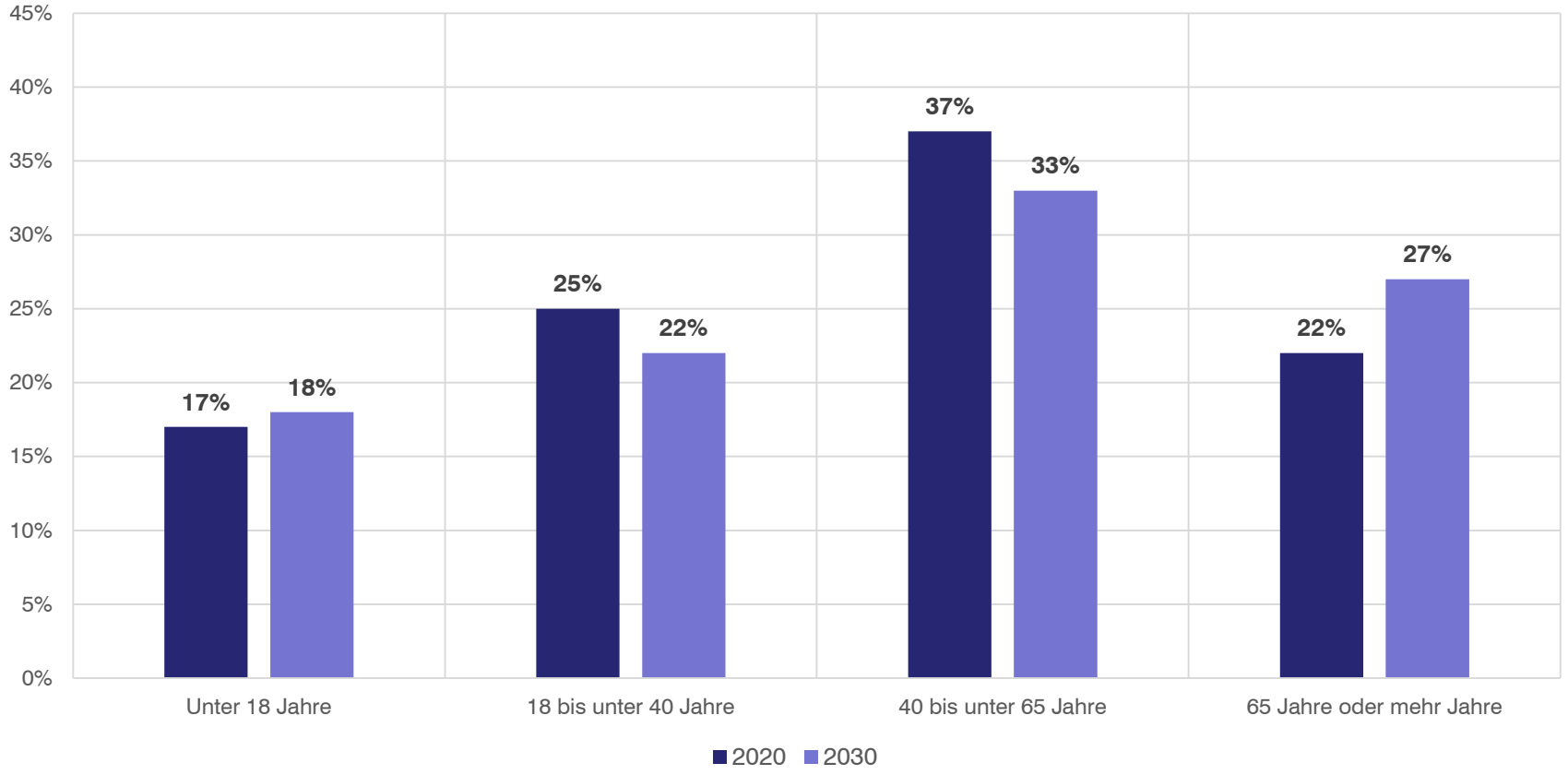
Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungssaldo



Entwicklung und Prognose des Durchschnittssalters



Altersstruktur Bestand und Prognose



Beschäftigungsstatistik

Beschäftigte am Wohnort: 891

Beschäftigte am Arbeitsort: 250

Pendlersaldo: -641

Anmerkung:

Auf jeden Beschäftigten am Arbeitsort kommen etwa 2,6 Beschäftigte am Wohnort.

Wohnbedarfsanalyse (10 Jahreshorizont)

„Was brauchen wir und wie viel?“ BGM Jochen Drechsler

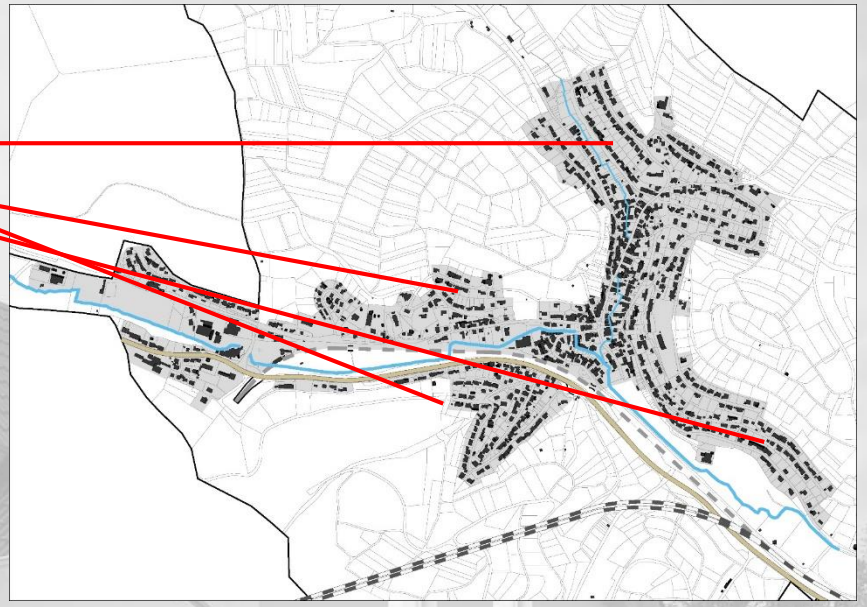
Genesis-online-Datenbank des Statistischen Bundesamts
Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

Beobachtungen und Prognosen (Teil 1)

- Leicht abnehmende Bevölkerung (-36 EW)
- Hohe Wohnfläche je Wohneinheit (ca. 100 m²)
- Deutliche Tendenz zu Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen
- Sinkende Belegungsdichte der Wohnungen
- Steigender Wohnflächenverbrauch je Einwohner

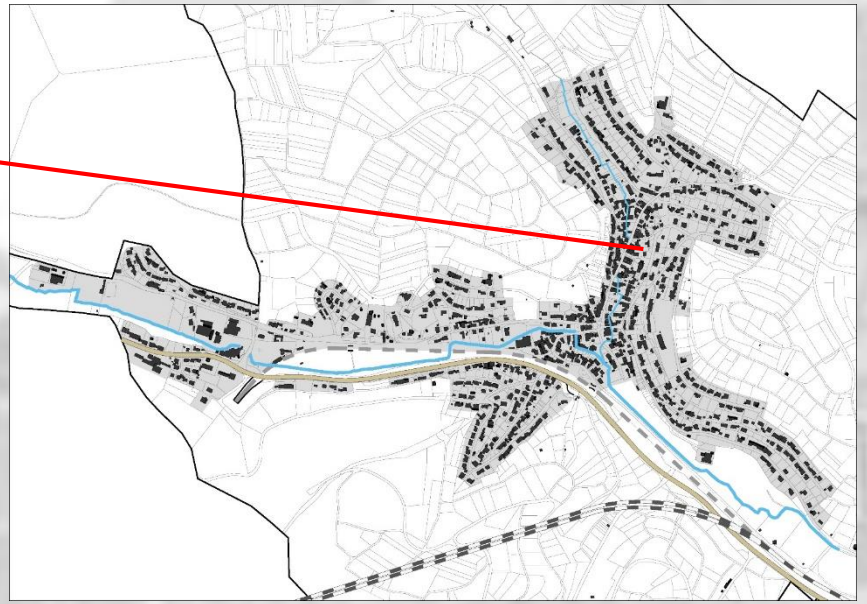
Beobachtungen und Prognosen (Teil 2)

- Dominanz des individuellen Wohnungsbaus (aufgelockert, freistehend, 1-2 WE) v.a. in den Siedlungserweiterungs-bereichen



Beobachtungen und Prognosen (Teil 2)

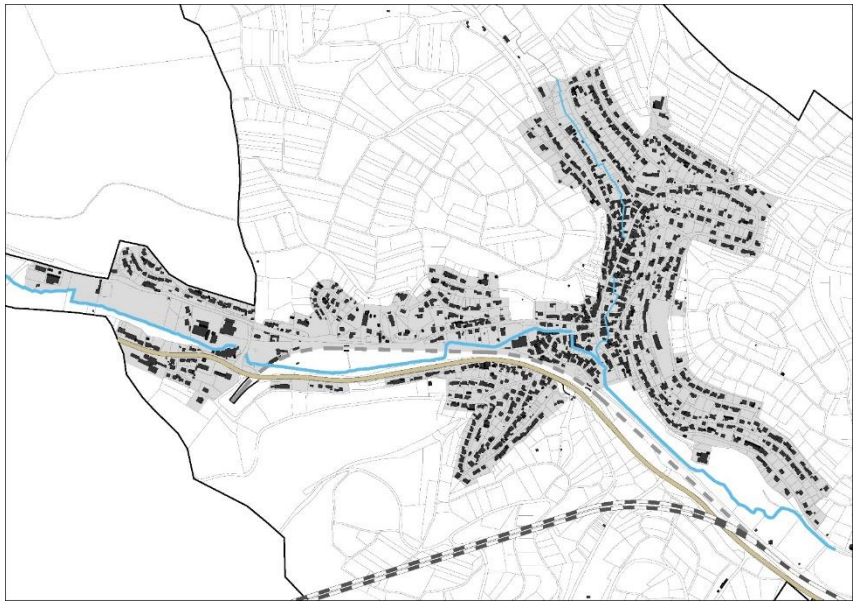
- Eher städtische und verdichtete Bebauung z.T. mit mehr Wohneinheiten und Mischnutzung im Ortskern



Beobachtungen und Prognosen (Teil 3)

- Wohnungsbestand überwiegend aus 1960er – 1990er Jahren
- Besitzstruktur: 65% Eigentum & 35% Miete
- Klare Tendenz zu 1-2 Personenhaushalten

Hinweis: Stand 2011



Bestehende Flächenpotentiale

- Nachverdichtungspotentiale
  → sind zu vernachlässigen
- Baulücken
  → 71 Baulücken sind etwa 107 WE (Faktor 1,5)
  → befinden sich v.a. in den Siedlungserweiterungsbereichen

Bestehende Flächenpotentiale

- Leerstände
  - → 26 Leerstände sind etwa 52 WE (Faktor 2)
  - → befinden sich eher im Ortskern
- Sonstige Brachflächen
  - → sind nicht vorhanden

Wohnbedarfsprognose

- Wachstumsbedarf: -19 WE

(Ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung)

- Auflockerungsbedarf: 87 WE

(Ergibt sich aus der Verringerung der Belegungsdichte)

- Reservebedarf: 12 WE

(Reguliert Bodenpreise, bietet Alternativbauflächen, unvorhersehbare Entwicklungen, Zeit nach dem Prognosezeitraum)

Hinweis:

EW je WE 2020 etwa 2,04

EW je WE 2030 etwa 1,86

Bedarfsbilanzierung

Prognosebedarf:	80 WE
Bestandsaktivierung:	32 WE

- 15% der Baulücken
- 30% der Leerstände

Gesamtbedarf:	48 WE
Zusätzlicher Bedarf:	19 WE

Prognosefall kein Bevölkerungsverlust

Wohnbedarf im Detail

Wohnungsangebot ausdifferenzieren:

→Diverses Wohnen / neue Wohnformen

- Seniorengerechtes Wohnen, Service-Wohnen, barrierefreies Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, Wohngemeinschaften
- Mietwohnungen und kleinere Wohneinheiten (für Pendler, Singles und Starter)
- Verschiedene Preisklassen und Typologien
- Kein oder wenig individueller Wohnungsbau (Aktivierung der Baulücken und Leerstände durch junge Familien gewünscht)

Stärken der Gemeinde Heigenbrücken

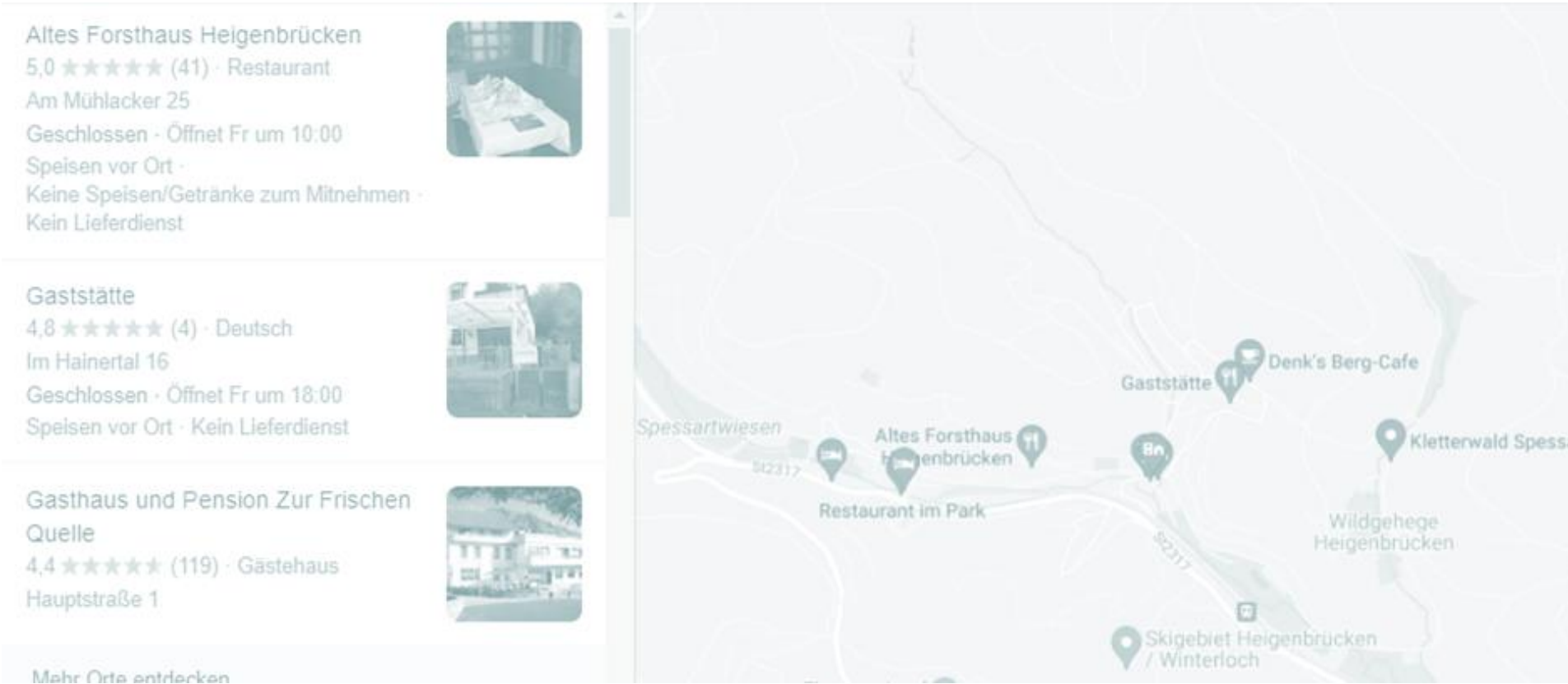
- Aktive und engagierte Bürger!

Stärken der Gemeinde Heigenbrücken

- Hoher Freizeit-, Tourismus- und Erholungswert
- (Naturschwimmbad, Kletterwald, Walderlebnispfad, Wildgehege, Skigebiet, Indoor-Golf, Rad- und Wanderwege, …)

Stärken der Gemeinde Heigenbrücken

- Funktionierende Gastronomie, Hotellerie und Fremdenbeherbergung



Stärken der Gemeinde Heigenbrücken

- Grundversorgung ist vor Ort sichergestellt
  (Volksschule, Sportplatz, Nahversorger, Bank, Apotheke, Arzt, Bäcker, Metzger, Friseur, …)

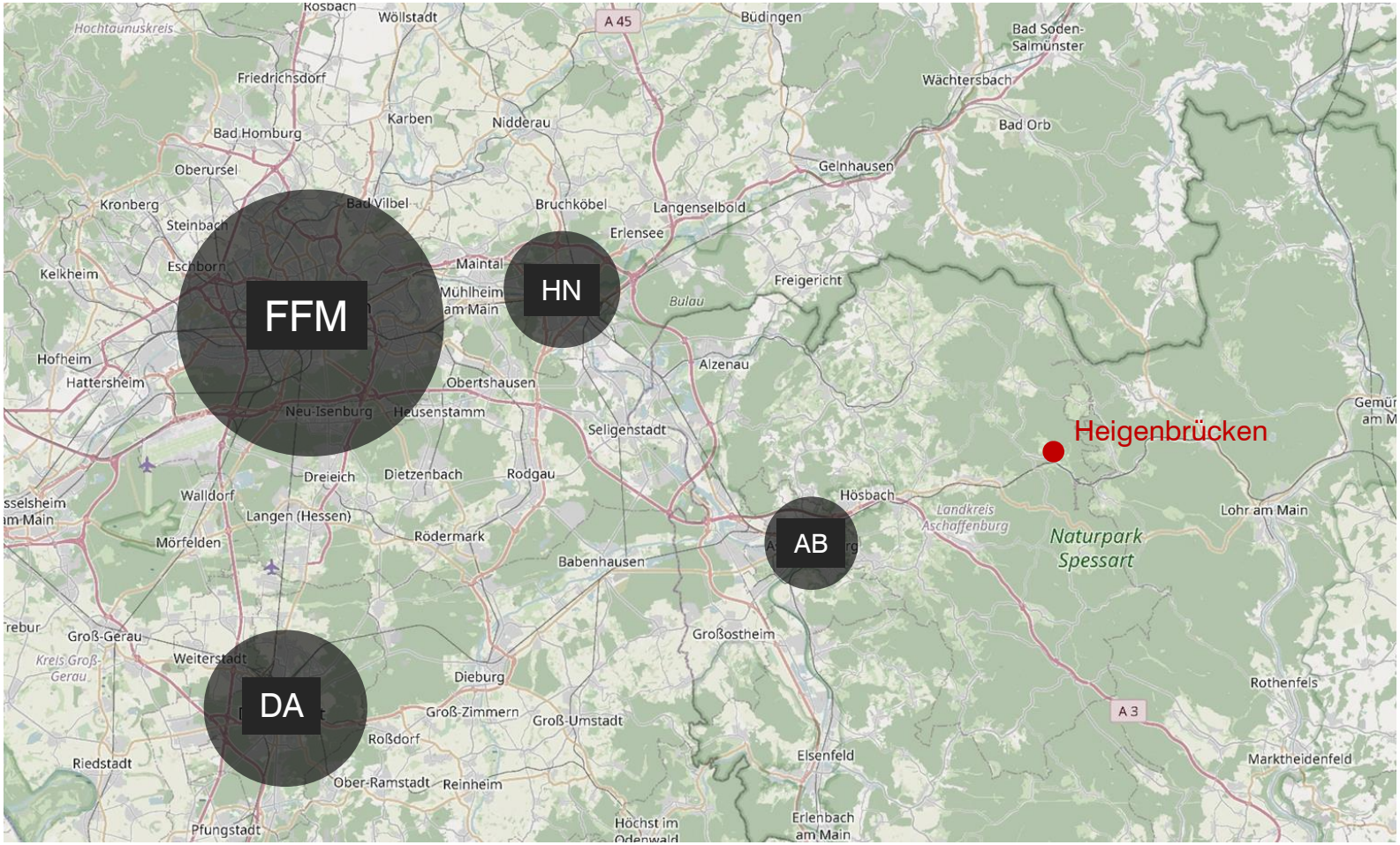
Schwächen der Gemeinde Heigenbrücken

- Fehlendes Gewerbe, wenig Arbeitsplätze
- Mangel an Betreuungs- und Pflegeangeboten für Senioren
- Schleichender Funktionsverlust im Ortskern
  (Geschäfte schließen und Leerstand steigt an)
- Potentielle Tragfähigkeitsprobleme der Versorgungs- und Infrastruktur
- Fehlende Wirtschafts- und Finanzkraft

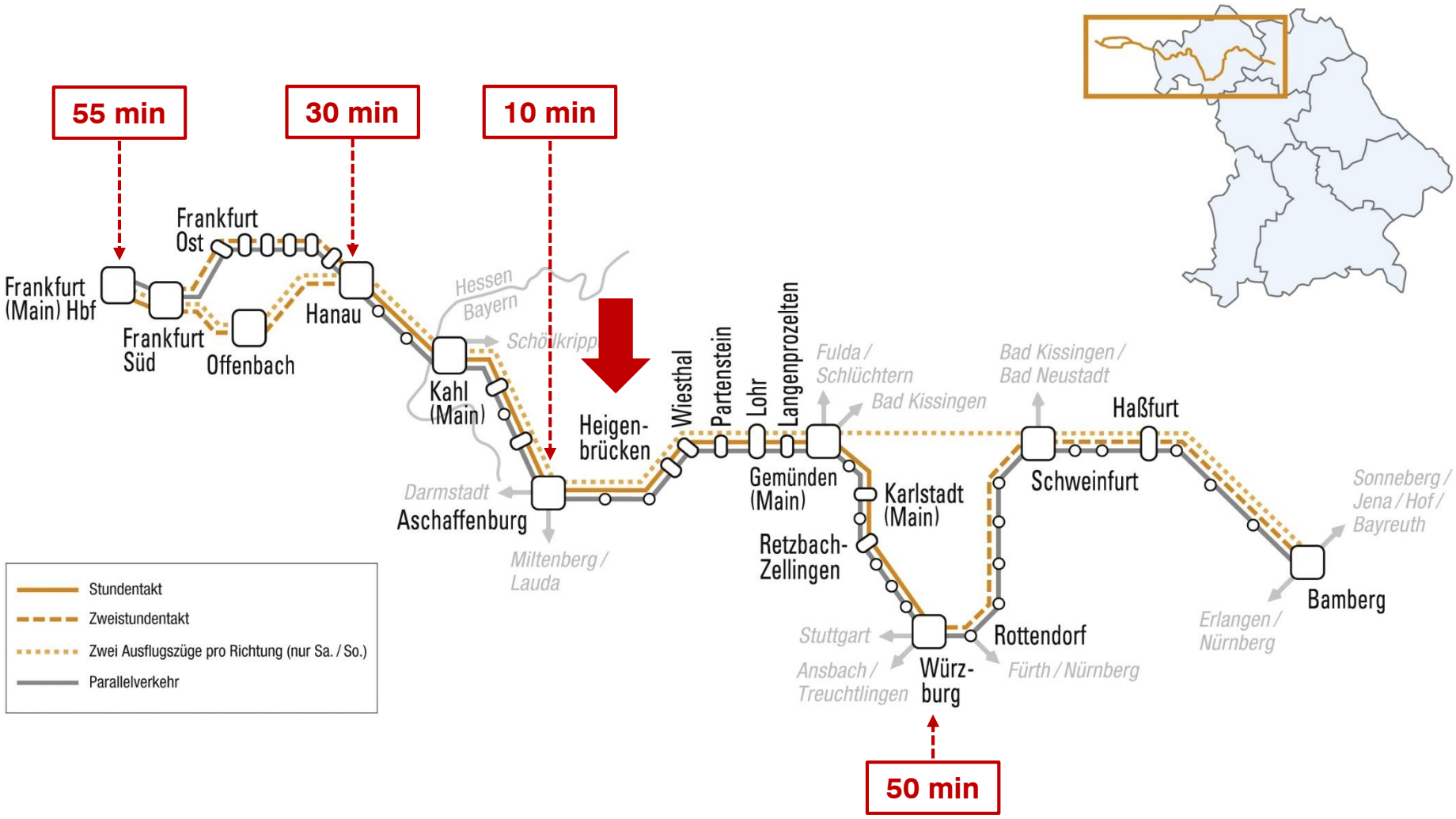
Annäherung an die Planungsaufgabe

und erste Ideen unsererseits …

Lage in der Metropolregion Rhein-Main



Main-Spessart Express

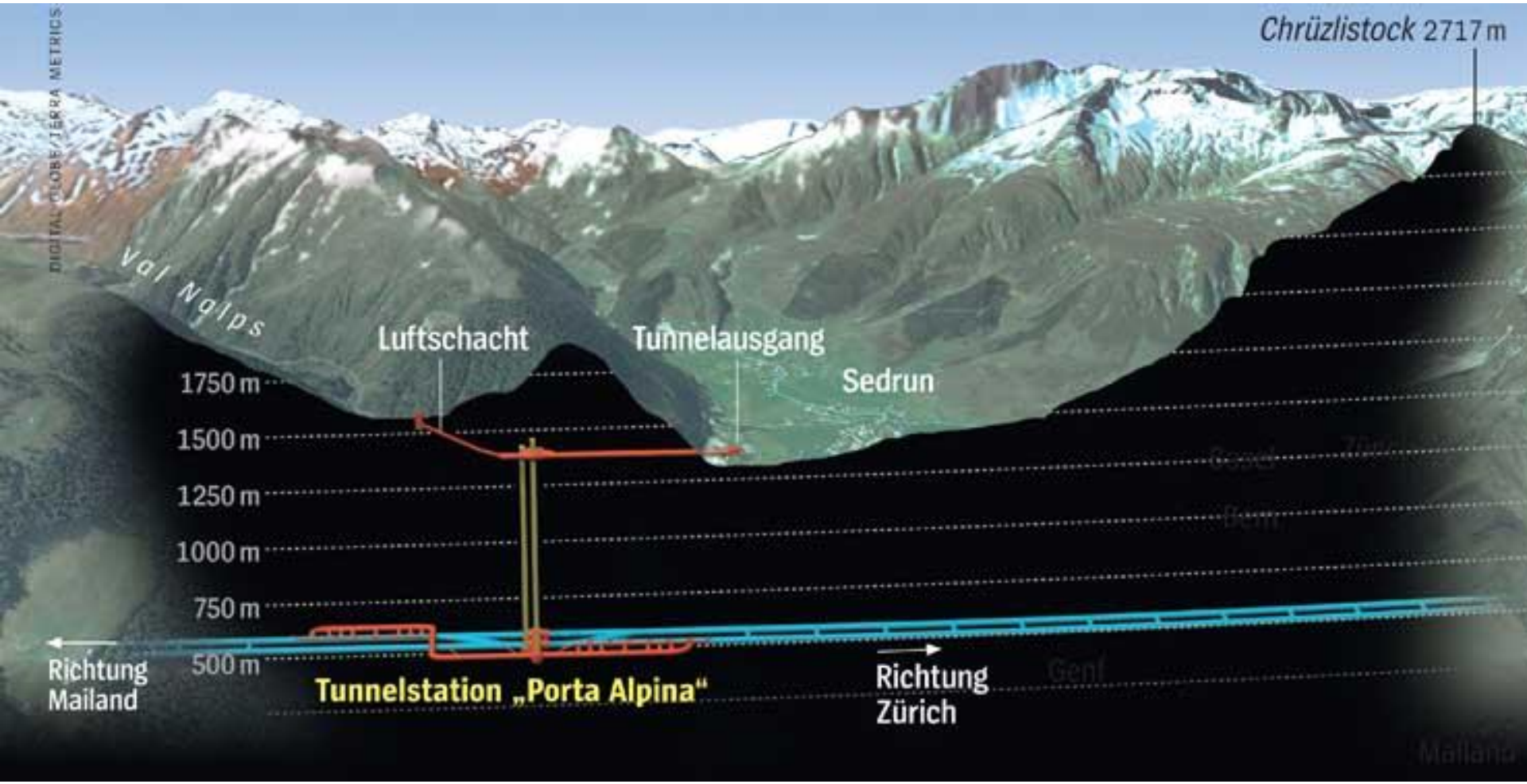


Das Beste aus beiden Welten?

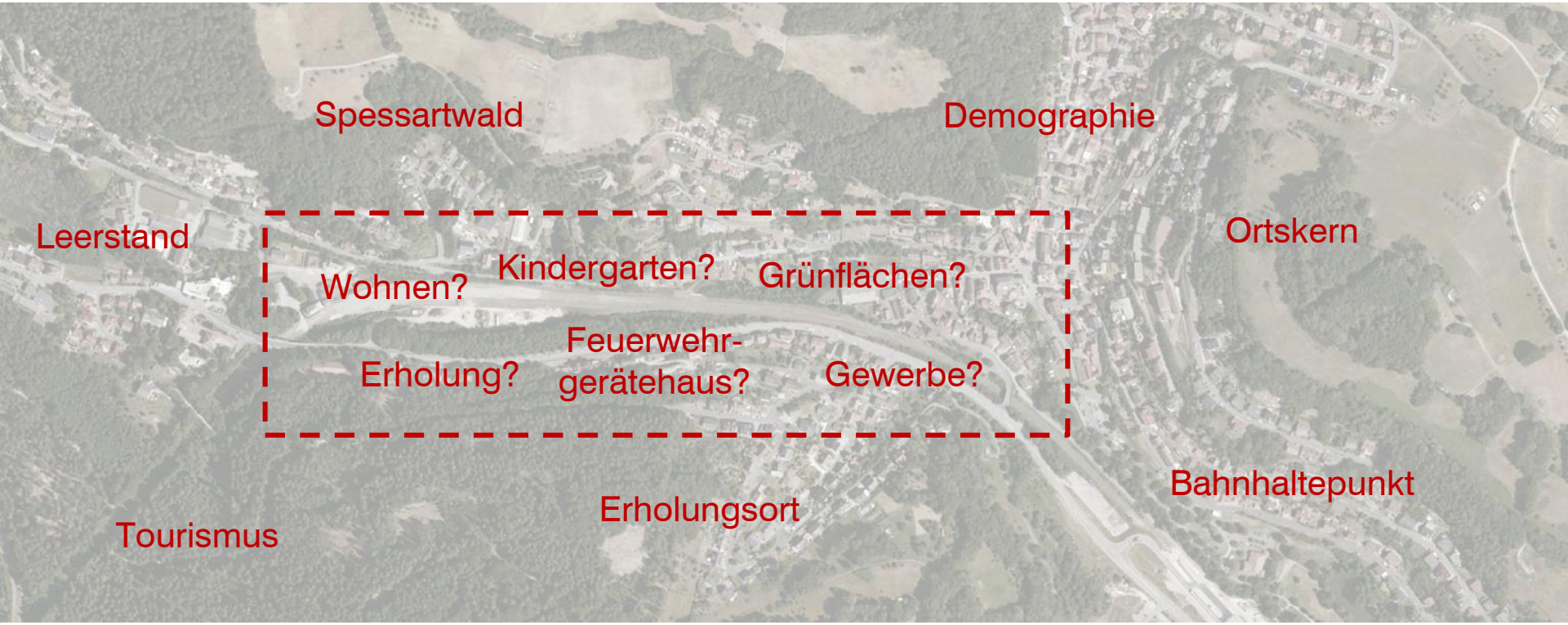
Arbeiten in der Stadt …

… und Wohnen im Spessart?

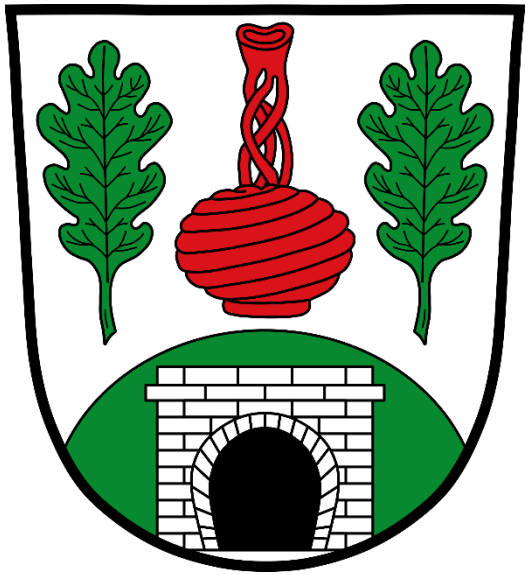
Gotthard-Basistunnel



8 Hektar, viel Potential und viele Fragen!

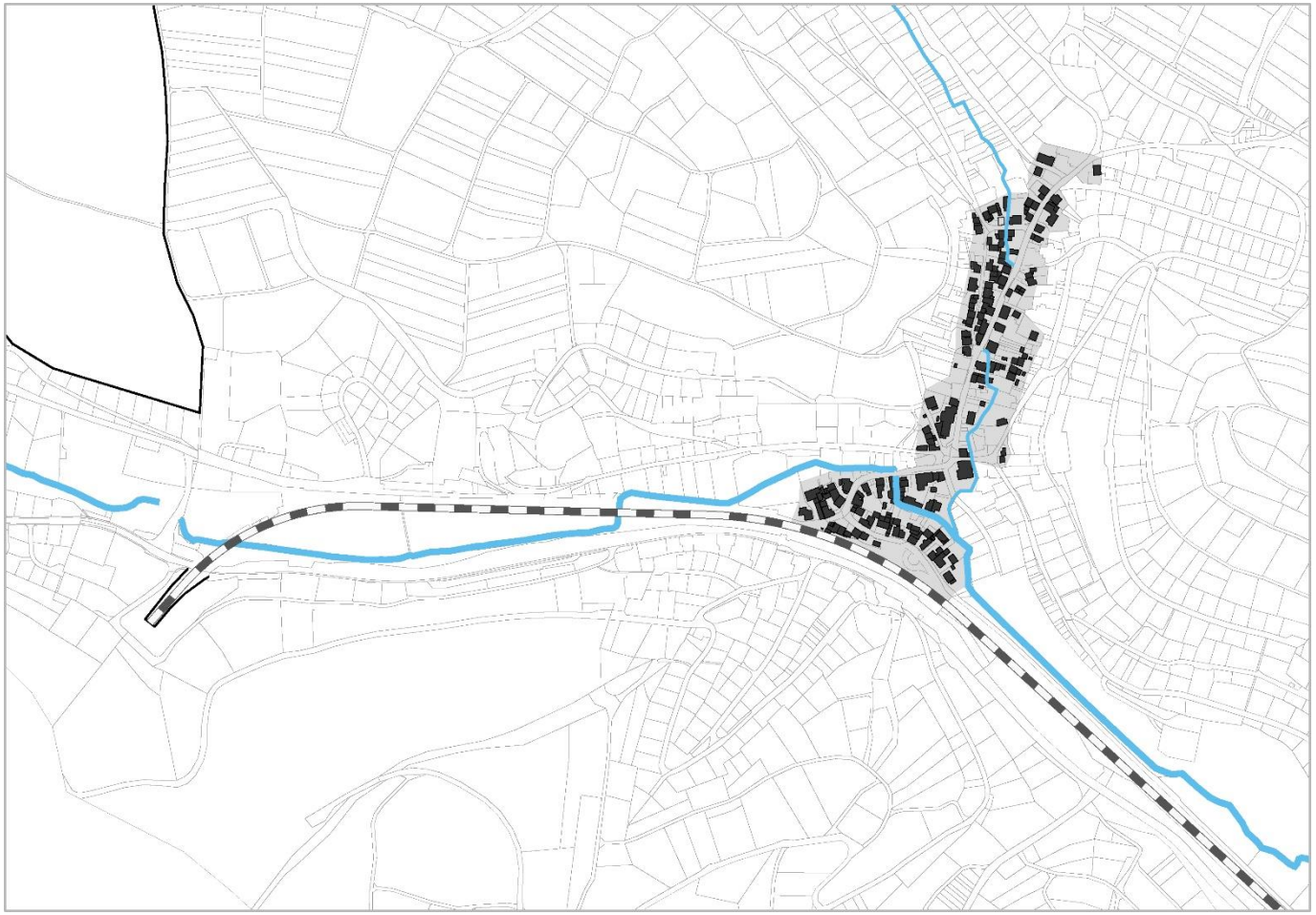


Die Bahn prägt den Ort Heigenbrücken

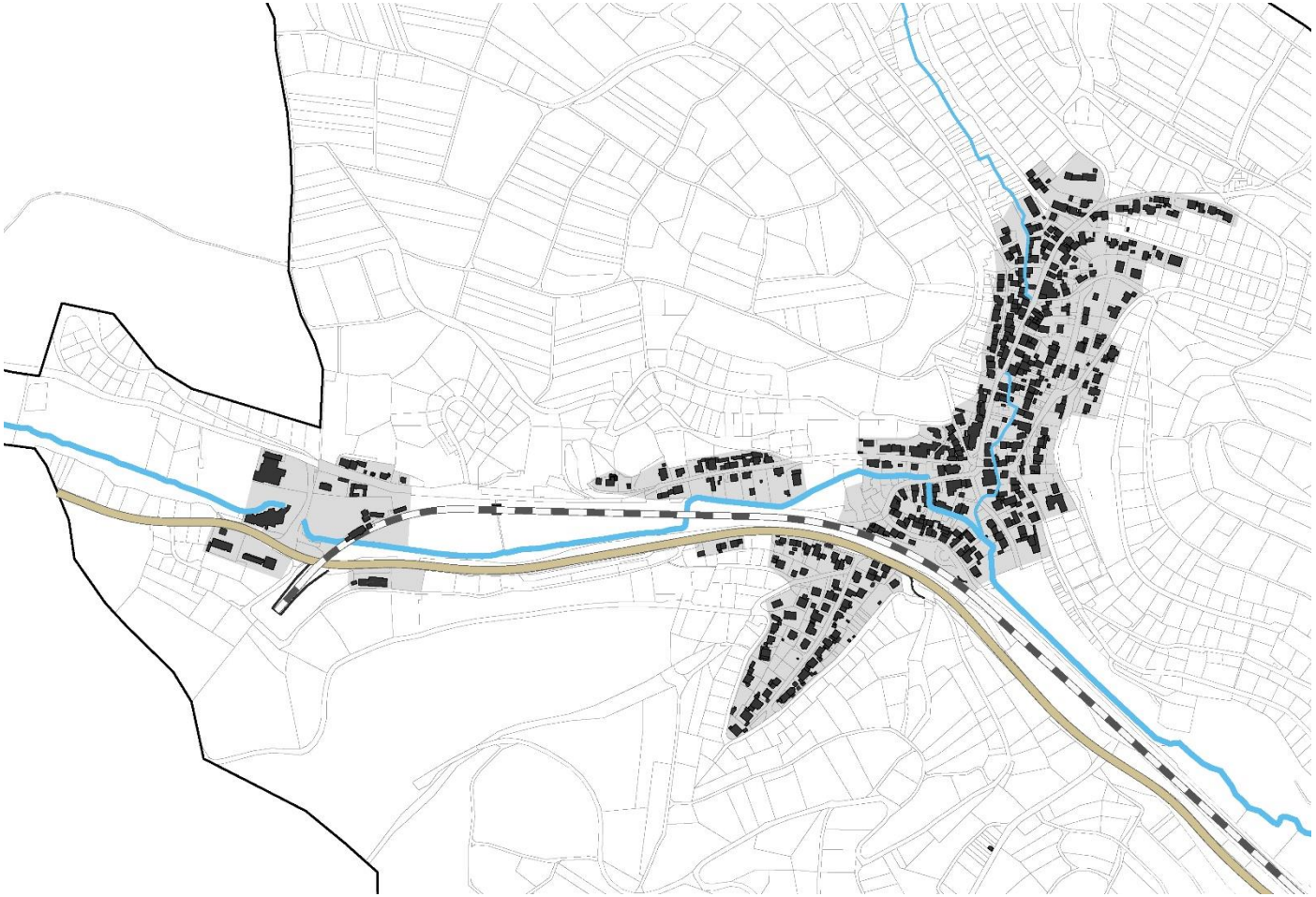


Schwarzkopftunnel

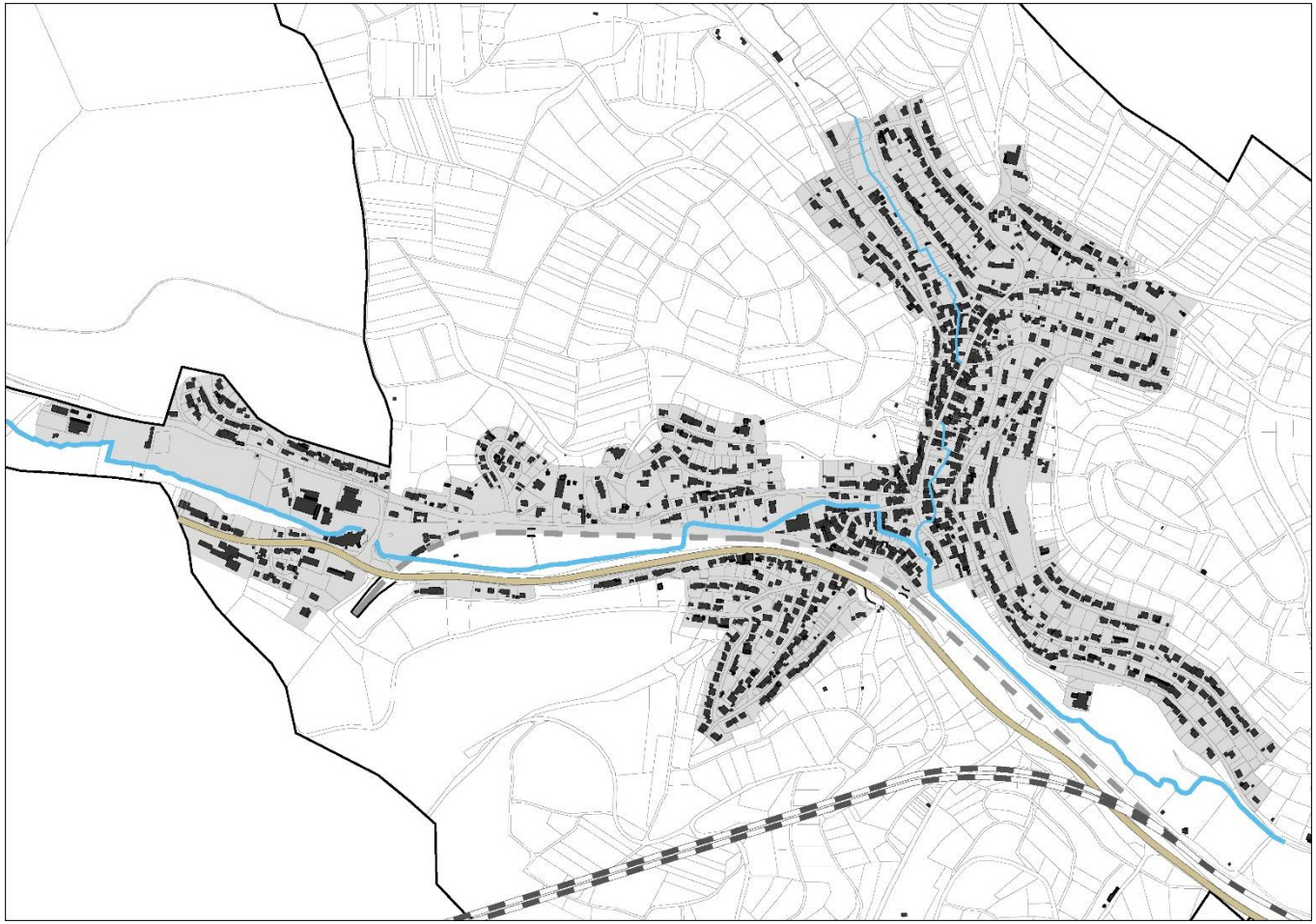
Siedlungsbestand Mitte 19. Jhd.



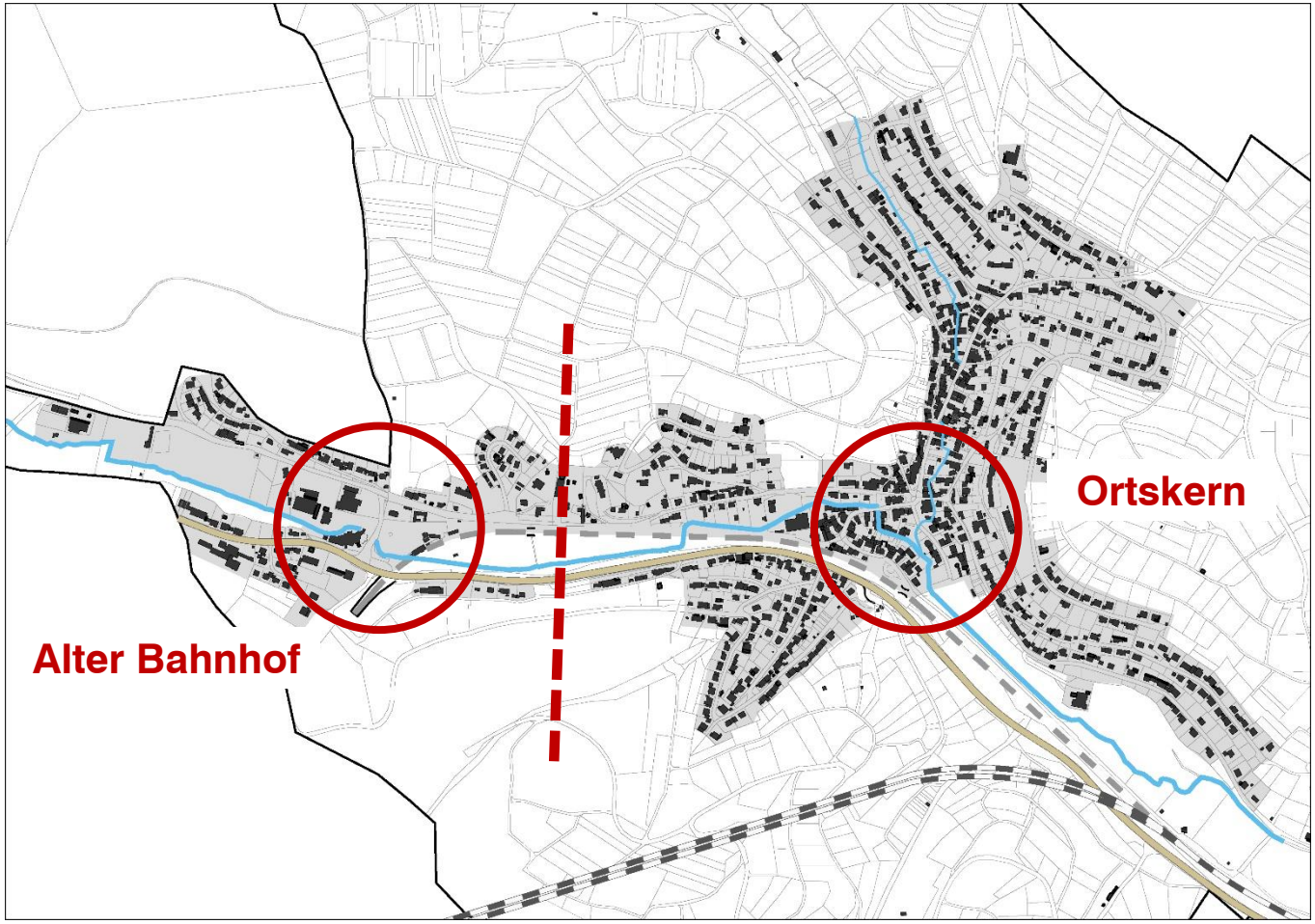
Siedlungsbestand Mitte 20. Jhd.



Siedlungsbestand heute

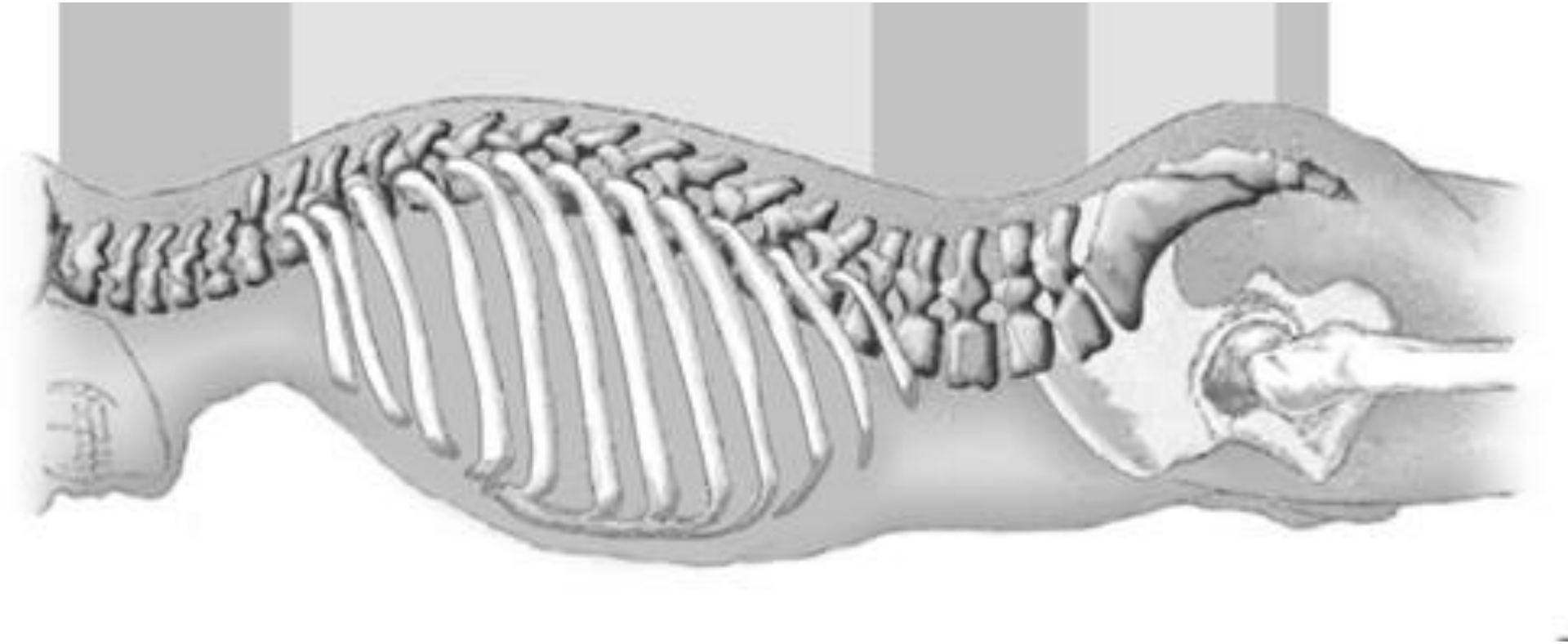


Eine Zäsur und zwei „Keimzellen“

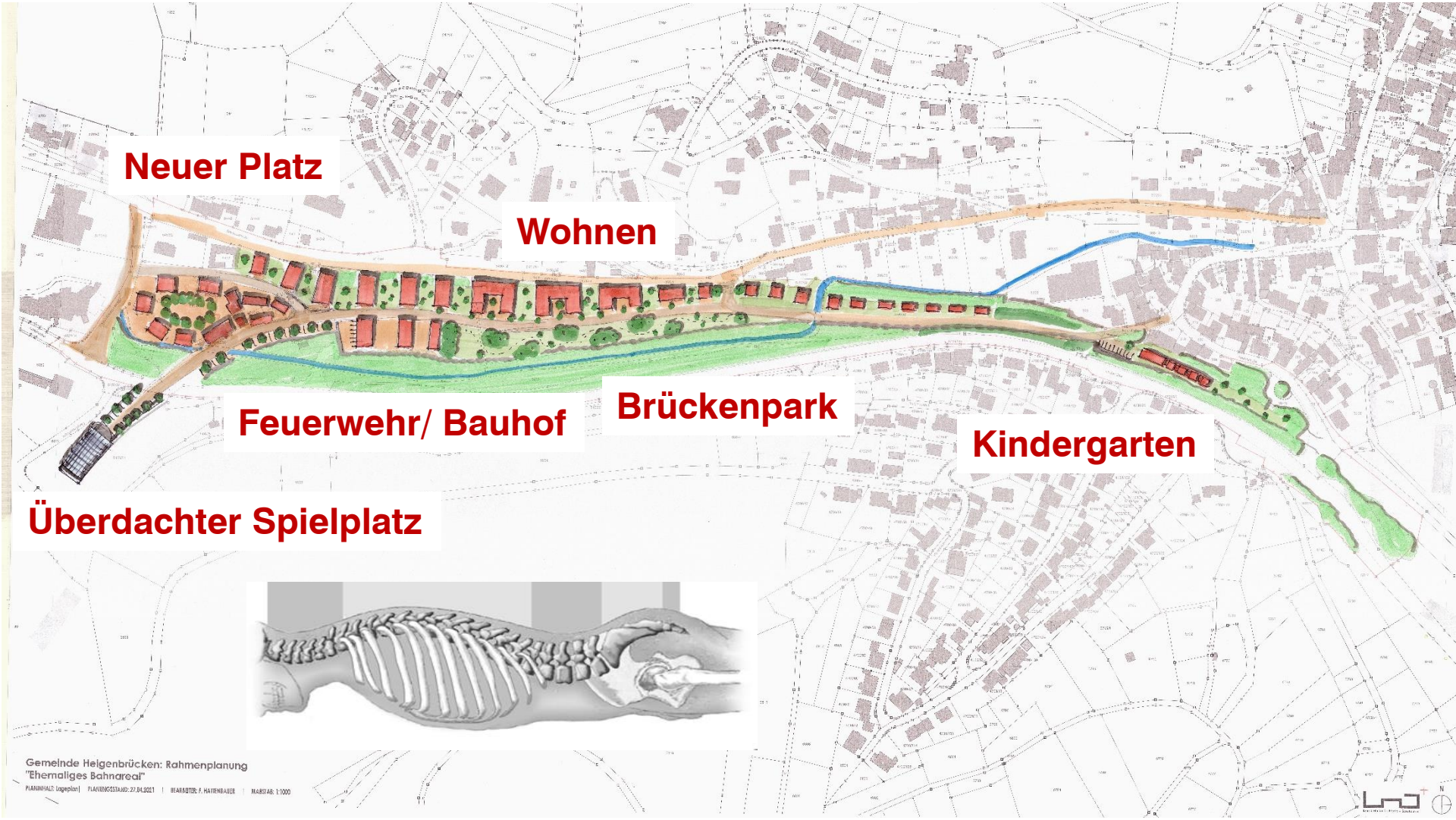


Eine einmalige Chance:
„Heigenbrücken wächst zusammen“

Ein Rückgrat entwickeln und Räume schaffen



Ideenskizze



Entwicklungsvarianten Rahmenplanung 2014

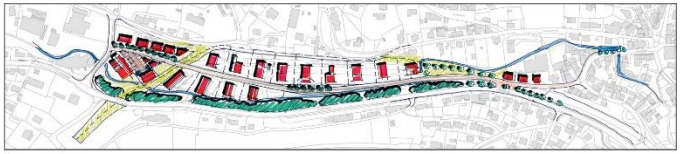


Abb. 1 | Gewerbe

Abb. 2 | Wohnen/ Gewerbe

Abb. 3 | Tourismus

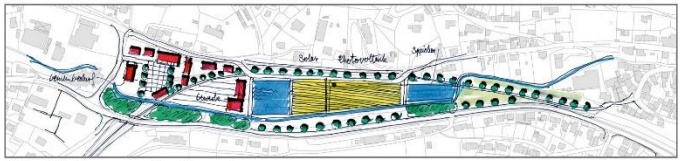


Abb. 4 | Regenerative Energien

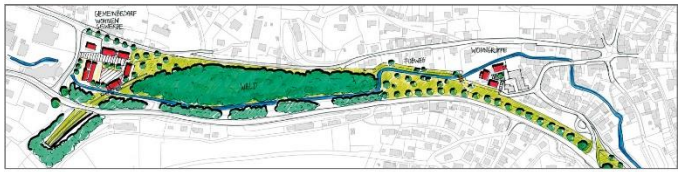


Abb. 5 | Wald

Gesamtörtliche Entwicklungsperspektive

„Liebenswerte Wohngemeinde und Urlaubsort im Spessart“

→ Fragestellung: Wo soll es für Heigenbrücken hingehen?

→ Konversion des Bahnareals wird die Gemeinde für die nächsten 50-100 Jahre maßgeblich prägen!

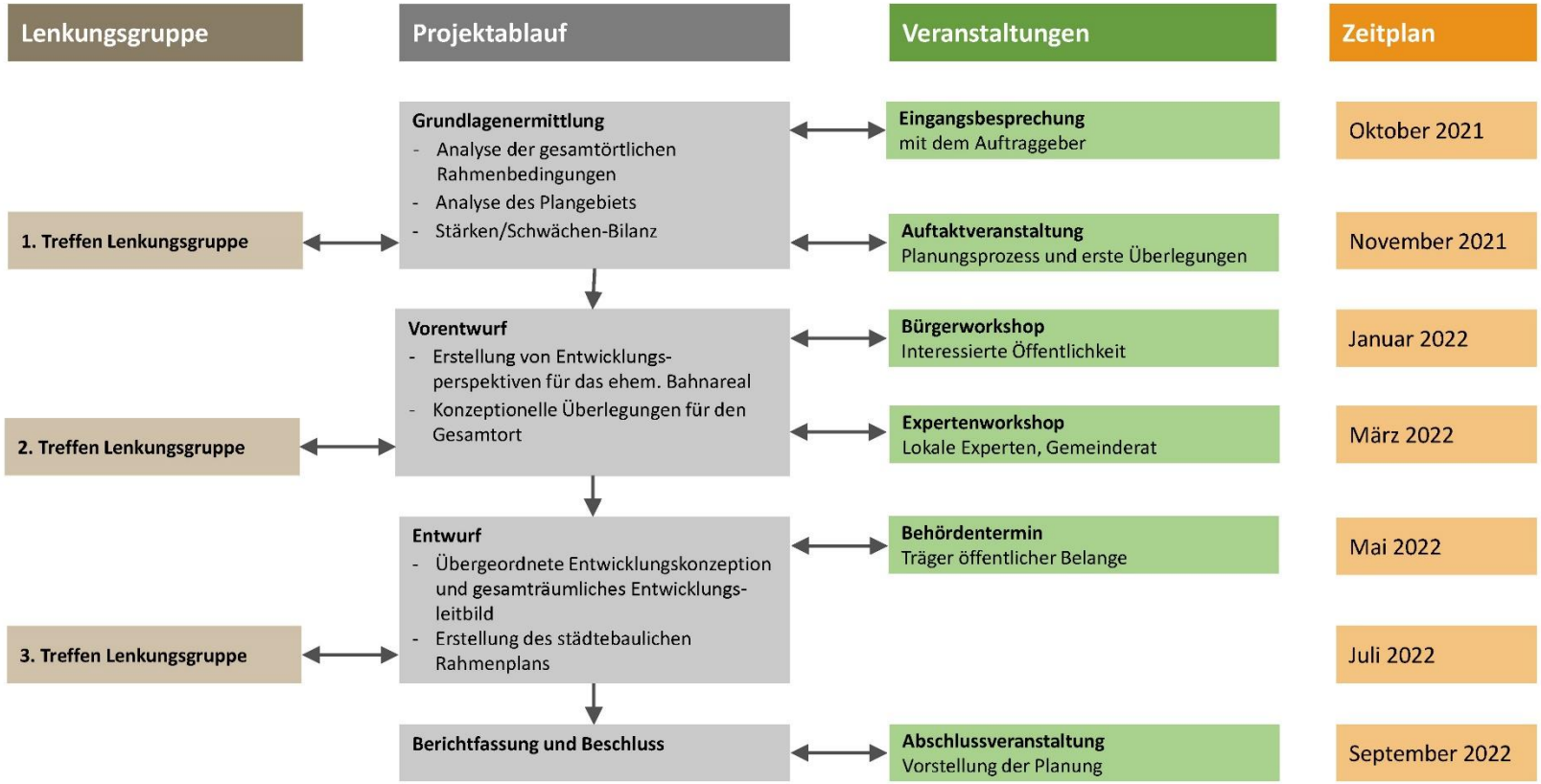
Chancen für die Gemeinde Heigenbrücken

- Bekanntheit des Ortes steigt durch die Entwicklung des Bahnareals mit Außenwirkung.
- Image als attraktiver Wohn-, Erholungs- und Urlaubsort in der Region Rhein-Main (für alle Generationen).
- Verlagerungseffekte am Wohnungsmarkt aktivieren Wohnraum für junge Familien im Bestand und beleben den Ort.
- Kinder und Jugendliche identifizieren sich verstärkt mit der Gemeinde. (Zukunft des Ortes)

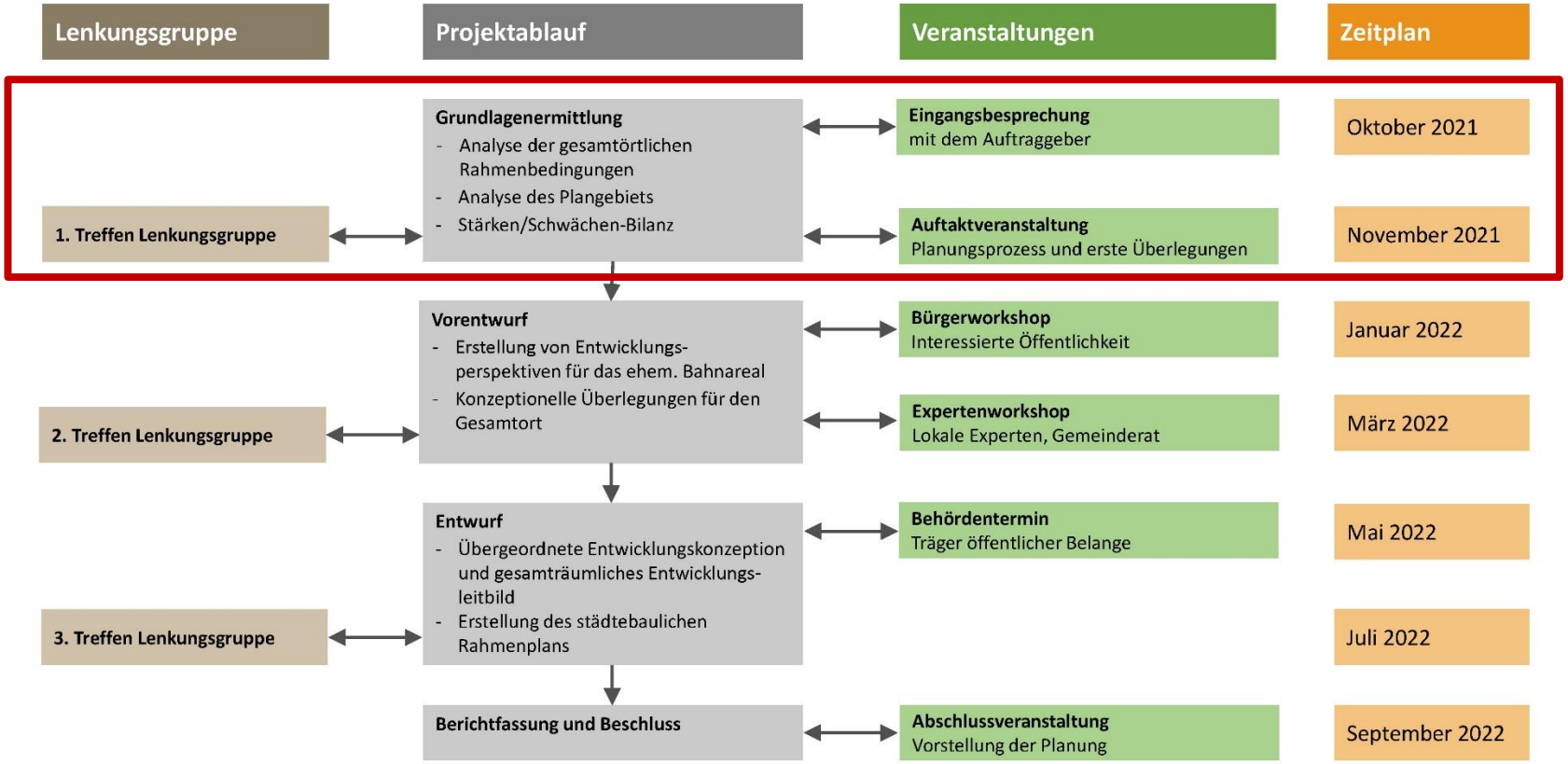
Risiken für die Gemeinde Heigenbrücken

- Konzepte verschwinden in der Schublade und nichts passiert.
- Die Überplanung des Bahnareals wird nicht angenommen und/oder schafft Spannungen im Ort.
- Die Potentiale Heigenbrückens bleiben unbeachtet.
- Imageänderung vom trendigen Dorf zum abgehängten „Kaff“ für alte Leute.

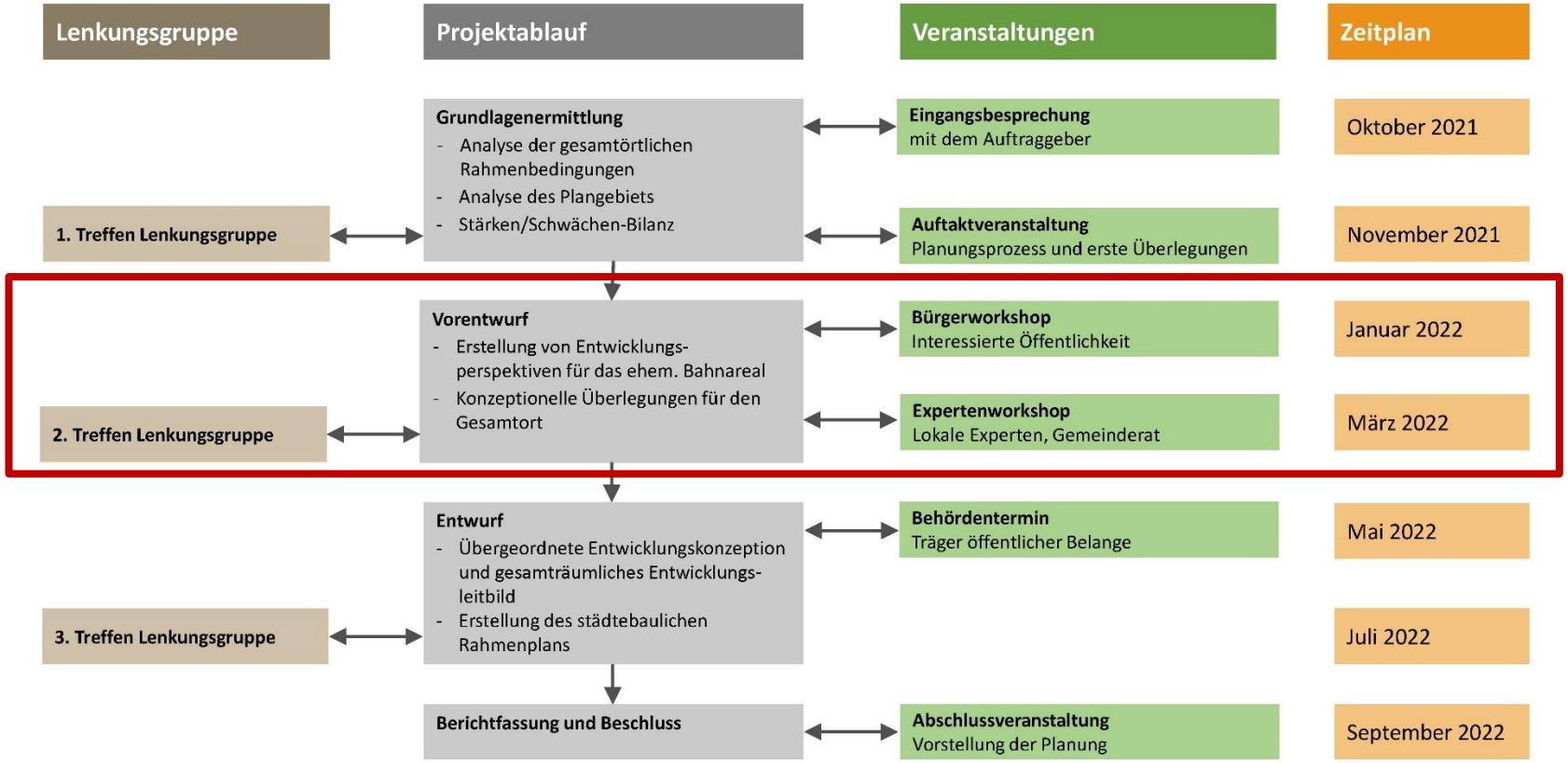
Planungsprozess und Beteiligung



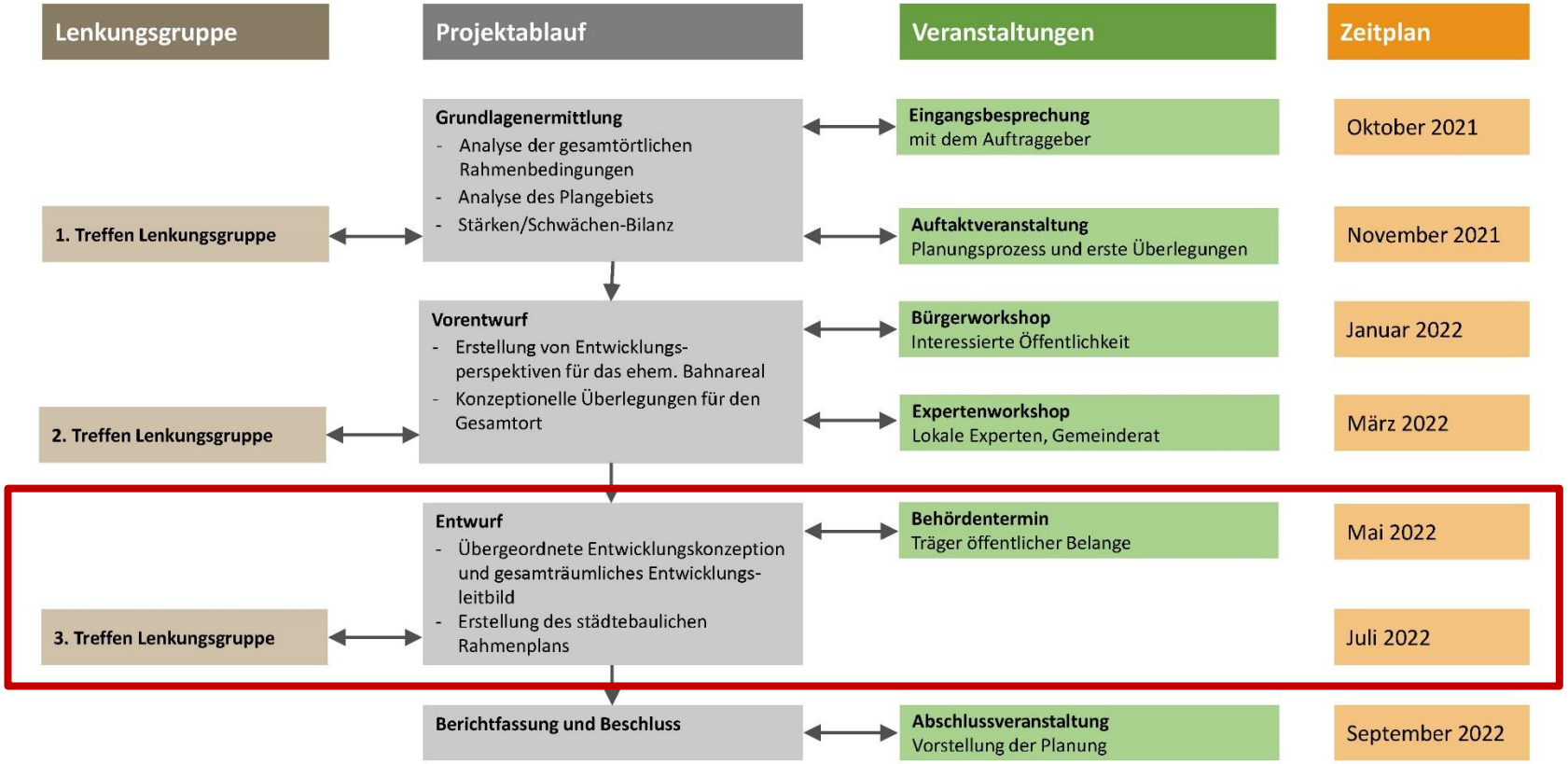
Planungsprozess und Beteiligung



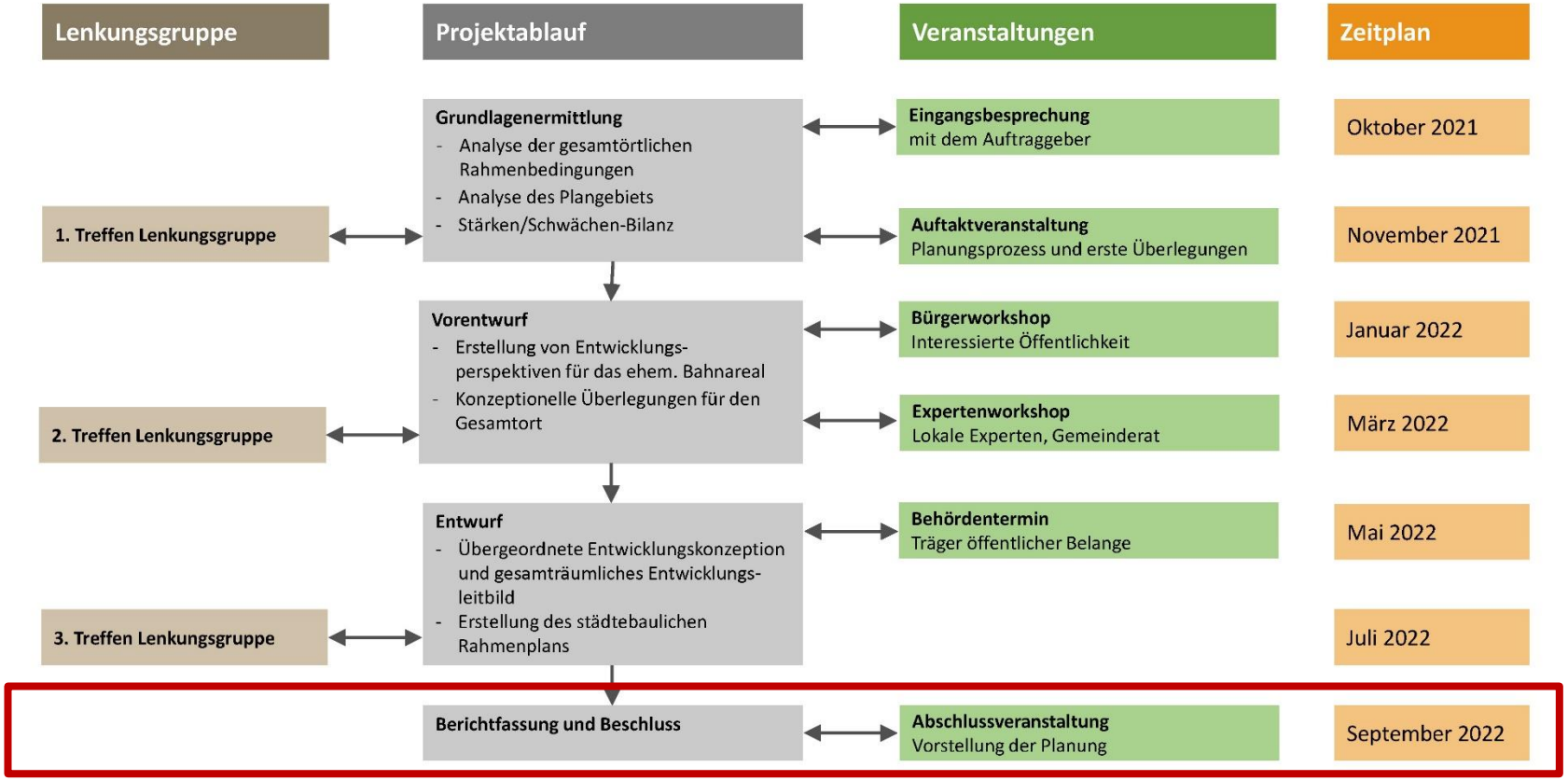
Planungsprozess und Beteiligung



Planungsprozess und Beteiligung



Planungsprozess und Beteiligung



Corona? Kein Problem!

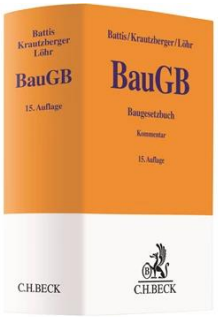
Schriftliche Haushaltsbefragung als Beteiligungsalternative

Crashkurs Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan zeigt Grundzüge der Flächennutzung für das Gemeindegebiet auf

Crashkurs Bauleitplanung

- Bebauungsplan schafft und begründet Baurecht



Crashkurs Bauleitplanung

- Planerfordernis statt Willkür
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung
- Abwägung öffentlicher und privater Belange
- Verfahren geregelt nach dem BauGB

Umsetzungsprozess und weitere Schritte

Erstellung Rahmenplan	11/2021 - 09/22
Änderung FNP	Bis ca. Ende 2023
Aufstellung B Plan im Parallelverfahren	Bis ca. Ende 2023
Erschließung und Umsetzung der Planung ggf. Abschnittsweise	Ab Mitte 2024
Bei Absehen Planreife nach §33 BauGB Wettbewerb für FWGH+Kiga	Mitte 2023-Anfang 2024
Planung und Realisierung FWGH+ Kita	Anfang 2024- Anfang 2026

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Denken Sie bitte an die „Wunschkiste“.