

---

# Dokumentation



**2. Bürgerworkshop  
ISEK Heigenbrücken**

**Ortsrundgang  
12.10.2024**

---

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heigenbrücken  
vertreten durch 1. Bgm. Jochen Drechsler  
Hauptstraße 7  
63869 Heigenbrücken

**Bearbeitung :**

bma  
Bernd Müller  
Architekt und Stadtplaner  
Hauptstr. 69  
97851 Rothenfels

**Veranstaltungsort:**

Lesesaal des Rathauses und gesamter Ort  
63869 Heigenbrücken

**Programmablauf:**

9:30 Uhr Begrüßung und Vorstellung Programm

9:45 Uhr gemeinsamer Rundgang durch den Ort mit besonderem Schwerpunkt auf das Untersuchungsgebiet

12:35 Uhr Diskussion der Ergebnisse

ca. 14:30 Uhr Ende der Veranstaltung



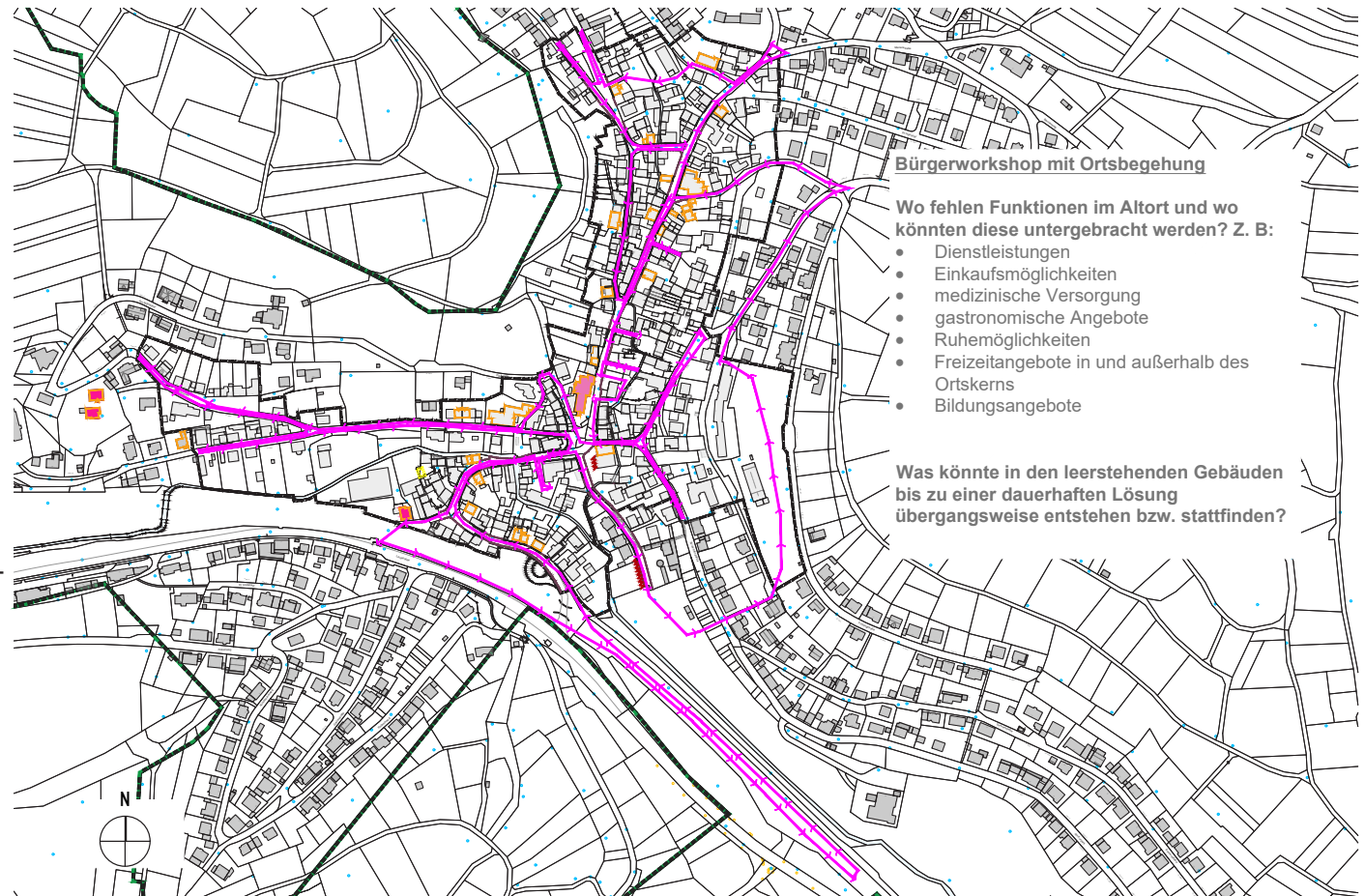
## Chronik der Veranstaltung

### Begrüßung und Einführung

Nach Begrüßung durch Herr Drechsler (Bgm. Heigenbrücken) übernahm Herr Müller (Architektur- und Stadtplanungsbüro bma) die Moderation

### Ortsrundgang

Zusammen machten sich die Teilnehmer auf einer vorbestimmten Route (s. Plan) auf, den Ort gemeinsam zu erkunden. Teilweise wurde vom geplanten Streckenverlauf abgewichen und auf die Begehung des Promenadenwegs vollständig verzichtet, zu Gunsten einer gründlicheren Erforschung der zentralen Bereiche.



geplanter Streckenverlauf für den Ortsrundgang

#### Bürgerworkshop mit Ortsbegehung

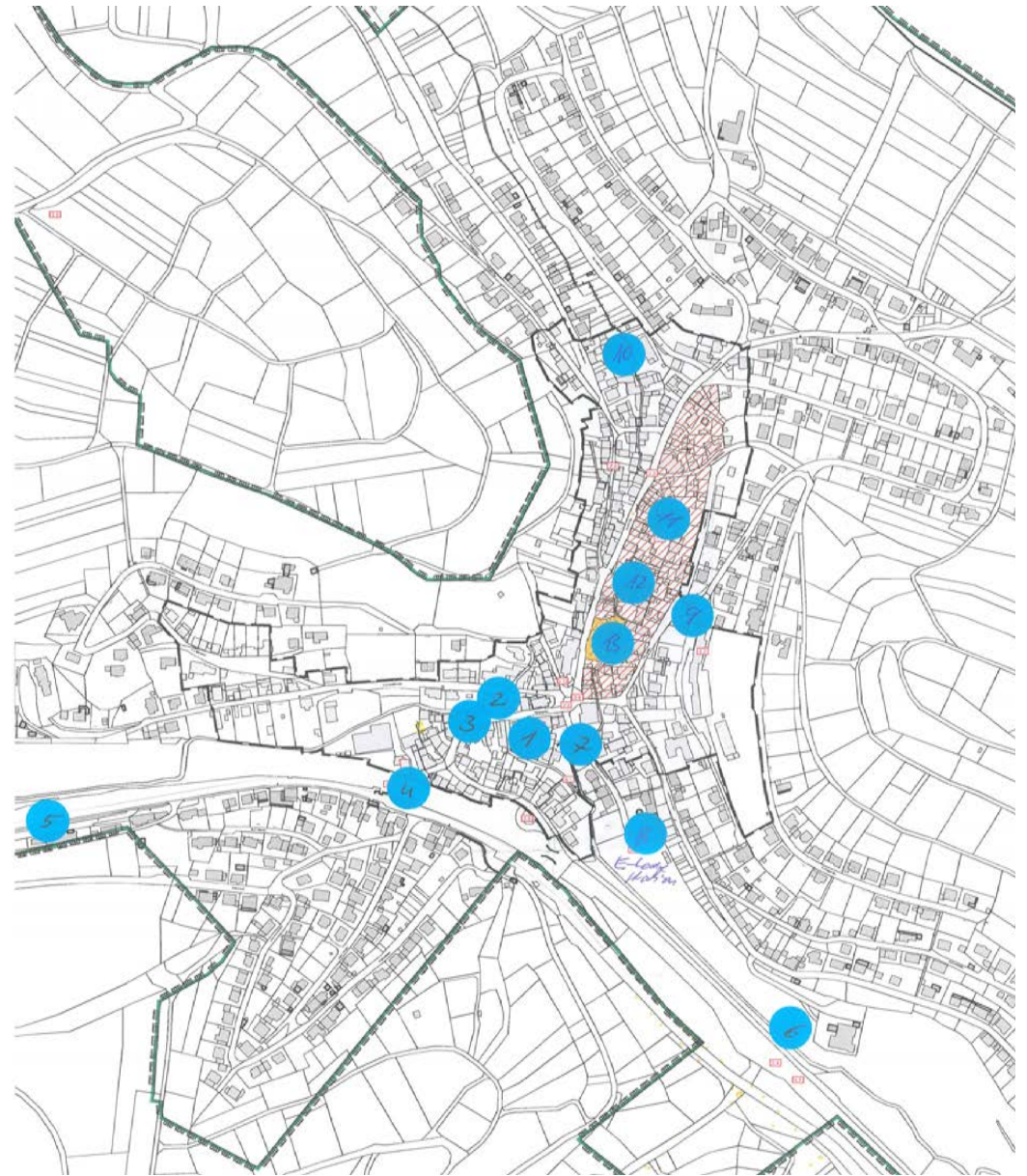
Wo fehlen Funktionen im Altort und wo könnten diese untergebracht werden? Z. B.:

- Dienstleistungen
- Einkaufsmöglichkeiten
- medizinische Versorgung
- gastronomische Angebote
- Ruhemöglichkeiten
- Freizeitangebote in und außerhalb des Ortskerns
- Bildungsangebote

Was könnte in den leerstehenden Gebäuden bis zu einer dauerhaften Lösung übergangsweise entstehen bzw. stattfinden?

Ziel der Veranstaltung war, vor Ort Probleme zu sehen und diese im Plan räumlich zuzuordnen. Hierzu wurden auf dem Ortsplan die Stellen mit farbigen, nummerierten Punkten gekennzeichnet.

1. Bereich hinter dem Rathaus mit Bauhof und Feuerwehr: zukünftige Umnutzung der Gebäude durch Nutzungsverlagerung, ggf. geeignet für Bürgersaal. Da der Lohrbach an der Grundstücksgrenze entlang läuft, ist hier die Möglichkeit zu prüfen, den Bach zugänglich und erlebbar, zumindest sichtbar zu machen.



Ortskarte mit Maßnahmenpunkten

2. Unbebauter Bereich gegenüber Rathaus mit Trafostation, Stellplätzen und privaten Grünflächen sowie offenem Bachlauf. Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage sollte der gesamte Bereich ins Auge gefasst, besser gestaltet und geplant werden. U. a.: Bessere Gestaltung Trafostation, Nutzung der ungestalteten privaten Grünfläche zur Errichtung von innerörtlichen, öffentlichen Stellplätzen, Freischankfläche für ggf. zu aktivierende Gastronomie, ggf. Abriß der vorhandenen Scheune und Neubebauung



3. Hauptstr. 22, 32, 35, 37: Hier besteht Handlungsbedarf, um die Gebäude und Freiflächen aufzuwerten, z. B. durch Sanierung oder ggf. Teilabbrüche, Herrichten der Freiflächen etc. Abbrüche sind jedoch nicht förderfähig, nur Sanierungsmaßnahmen.



4. Unterführung von Jägerstraße unter den ehem. Bahngleisen und unter Lindenallee. Der Bereich ist sehr unattraktiv und zudem aufgrund der Treppen nicht barrierefrei nutzbar. Um einen Fußweg zum Bahnhof zu schaffen, könnte im Bereich zwischen den beiden Unterführungen eine Treppe erstellt werden, um auf den ehem. Bahndamm zu kommen. Dieser könnte als Weg zum Bahnhof hergerichtet werden.



Der Rundgang wird entlang der Lindenallee Richtung Westen weitergeführt. Die Häuser weisen zum Teil Sanierungsbedarf aus. Es ist zu prüfen, ob hier der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes zu erweitern ist.



5. Die nördliche Seite der Lindenallee weist im Bereich der Hausnummern 14 bis 26 einen Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern von ca. 20-30 m Breite auf. Auf Luftbildern ist gut zu erkennen, dass unmittelbar an der Straße in regelmäßigen Abständen Alleebäume gepflanzt wurden. Laut Aussagen der Teilnehmer, standen früher auch auf der südlichen Seite Alleebäume. Von diesen wurden fast alle gefällt. Die Schneise der Lindenallee könnte durch Neupflanzung von Bäumen attraktiver gestaltet werden. Hier sind die Zuständigkeiten -auch in Bezug auf Pflege- zu klären.



Der weitere Rundgang führt entlang der Lindenallee nach Osten. Bei der Zufahrt zum Altort wird die Straße gequert, der Weg führt durch ein Gehölz, dann über ein Brachfläche auf den ehemaligen Bahndamm, dem bis zur aktuellen Zufahrt zum Bahnhof gefolgt wird. Es wird darüber diskutiert, wie zukünftig ein Fußweg zum Bahnhof verlaufen könnte und welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Für den Rückweg wird eine steile Böschung überwunden, um auf den ca. 5 m tiefer liegenden vorhandenen Weg zu gelangen.



6. Für den zukünftigen Fußweg zum Bahnhof wird als sinnvolle und leicht sowie kostengünstig umsetzbare Maßnahme die Böschung zwischen vorhandenem Weg und Zufahrt Bahnhof so gestaltet, dass sie ohne Probleme überwunden werden kann. Laut Aussagen eines Teilnehmers wurde der vorhandene Weg bereits früher genutzt.





Die Teilnehmer kehren zurück zur Ortsmitte und biegen in den Hüttenwiesenweg ein.

7. Im Bereich der Hausnummern 1, 2, 3 verläuft der Bach teils ober- teils unterirdisch. Hier bestünde die Möglichkeit, den Bach als erlebbares Wasser neu zu gestalten. Hierzu ist die Mitwirkung der privaten Anlieger erforderlich.



8. Am Busparkplatz wird über Möglichkeiten der optischen Aufwertung gesprochen. Eine Möglichkeit ist die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen am Grenzverlauf zu Hausnummer 9.



Über mehrere Treppenanlagen wird die Anhöhe bis zur Schulstraße überwunden.

9. An der Schule weisen die Teilnehmer auf die Problematik des Hol- und Bringverkehrs hin, für die nicht genügend Straßenraum bzw. Parkplätze zur Verfügung stehen. Hier soll nach Verbesserungsmöglichkeiten gesucht werden.

Der Weg wird über die Bayernstraße und Dorfstraße Richtung Norden fortgesetzt.



10. Im Bereich zwischen Dorfstraße und Wendelinusstraße liegen große Grundstücke mit Hallen. Hier könnte gemeinsam mit den Eigentümern nach einer optimierten Nutzung gesucht werden.

Über die Kaiserstraße geht es zurück Richtung Süden. Die Probleme der Kaiserstraße mit ihren Engstellen und einspringenden Hausfronten sind bereits häufig erörtert worden. Aufgrund der Grundstücksverläufe lassen sich diese nur schwer lösen.

11. In der Dorfstraße werden einige Hinterliegergrundstücke angeschaut. Am Ende der Stichstraße Am Hang laufen mehrere Grundstücke spitzwinklig darauf zu. D. h. dass eine Zufahrt zu einem Anwesen nur durch das Überfahren anderer Grundstücke möglich ist. Hier könnte zusammen mit den Eigentümern nach einer besseren Lösung gesucht werden, z. B. durch Abtretung von Grundstück-



steilen und den Bau eines Wendeplatzes.  
12. Ähnliche Problematiken gibt es nördlich und südlich der Hausnummer 18 Dorfstraße, da hier die Hinterlieger keine eigene Erschließungsfläche haben. Hier könnte ebenfalls gemeinsam mit den Eigentümern über Abtretung von Grundstücksflächen zur Verbesserung der Situation gesprochen werden.



13. Das Gebäude der Raiffeisenbank mit Parkplätzen (Dorfstr. 6+8) sowie die nördlich angrenzenden Flächen mit der Stichstraße Am Bach und privaten unbebauten Grünflächen sollten für eine neue Nutzung umfassend überplant werden. Da die betroffenen Flächen zu großem Teil im Gemeindebesitz sind, besteht hier eine echte Chance für die Umsetzung. Südlich und östlich der Raiffeisenbank verläuft der Bach, jedoch ohne jegliche Aufenthaltsqualität. Auch hier besteht die Chance, durch eine gute Planung der Freiflächen ein attraktives Angebot für die Bürger zu schaffen. Es ist zu klären, ob Fl. Nr. 202 (Am Bach) öffentlicher oder privater Grund ist.





Im Anschluss kehren die Teilnehmer in den Lesesaal des Rathauses zurück. Bei einem Imbiss werden die gesammelten Eindrücke diskutiert und u. a. folgende Themen erörtert:

- Möglichkeiten, wieder einen Frisör anzusiedeln, z. B. durch co-working, indem von privatem oder öffentlichem Träger ein Raum mit Ausstattung zur Verfügung gestellt wird, den verschiedene Frisöre anmieten können.
- zukünftige Nutzung des Raiffeisenbankgebäudes: im Moment im EG Nutzung durch Raiffeisenbank, im 1. OG m.a.k.s (Integrationsprojekt), 2. OG steht leer und könnte anders genutzt werden (Frisör? Arzt? Fußpflege?)
- Zurzeit gibt es in Heigenbrücken noch eine ärztliche Versorgung (Hausärztin, Zahnarzt, Sport-Reha). Langfristig ist die Versorgung jedoch nicht gesichert. Ob das Angebot von Praxisräumen durch die Gemeinde sinnvoll ist wird diskutiert, aber angezweifelt, da die Ursachen für den Ärztemangel auf dem Land nicht im fehlenden Raumangebot liegen.
- Bäcker und Metzger gibt es im Ort keinen mehr, nur im Supermarkt. Der zukünftige Supermarkt sollte diese unbedingt ebenfalls bieten. Die Metzgerei ist geschlossen, weil die Betreiber kein Personal finden konnten.
- Die Freizeitangebote könnten z. B. über einen Mountainbike-Trail mit Lift erweitert werden. Hierfür würde sich die Nutzung des vorhandenen Skiliftes anbieten. Der Skiclub hat kein Interesse, dies zu übernehmen. Ggf. könnte der Lift an einen Betreiber vermietet werden.
- Als Gründe, nach Heigenbrücken zu ziehen werden u. a. folgende genannt: günstige Immobilienpreise, guter Freizeitwert, gute Anbindung durch Bahnhalt (arbeiten in der Stadt, Wohnen auf dem Land), vorhandene Nahversorgung (Supermarkt, Arzt). Diese Vorteile sind möglichst für die Zukunft zu sichern.
- Um das ISEK und die Chancen durch das zukünftige Sanierungsgebiet besser bekannt zu machen könnte eine Infoveranstaltung geplant werden, in der neben den baulichen Aspekten auch die steuerlichen Möglichkeiten durch ein Steuerberatungsbüro erläutert werden.