



# **INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT BINDLACH**

**Planungswerkstatt Ortsmitte Bindlach  
13./14. April 2018**



Vertiefend zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Bindlach wurde am 13./14. April 2018 die „Planungswerkstatt Ortsmitte Bindlach“ durchgeführt. Dazu waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie der Gemeinderat eingeladen. Am 1. Tag der Planungswerkstatt nahmen etwa 20 Interessierte teil, am Samstag war die Bürgerschaft mit ca. 15 Personen vertreten. Unterstützt wurde die Veranstaltung durch Referenten und Akteure, die u.a mit Planungen zur Ortsmitte betraut sind. Die Ergebnisse der Werkstatt wurden am 4. Mai 2018 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus Bindlach vorgestellt. Das Büro quaas-stadtplaner war von der Gemeinde Bindlach mit der Durchführung und Moderation der Planungswerkstatt sowie mit der fachgerechten Aufbereitung der Ergebnisse beauftragt worden.

## **ABLAUF** Freitag, 13. April 2018

**Ort:** Volksschule Bindlach, Bayreuther Straße 4

- 17.00 Uhr Begrüßung und Eröffnung der Veranstaltung  
*Bürgermeister Klaus-Dieter Jaunich*
- 17.05 Uhr Begrüßung, Ausgangssituation und Ziele der Planungswerkstatt  
*Ingo Quaas, quaas-stadtplaner*
- 17.15 Uhr Informationen zu Ablauf und Arbeitsweise durch die Moderation  
*Ulrike Jurrack, quaas-stadtplaner*
- 17.25 Uhr Ortsbegehung - Analyse von Entwicklungsschwerpunkten  
Rundgang in drei Gruppen zu drei Standorten:
- Brauereigelände Bad Bernecker Straße 1 und 3  
*Frau Burkhardt-Heinlein (Immotec GmbH), Herr Just (Architekt)*
  - Ortsdurchfahrt, Kreuzung, Rathausplatz  
*J.-Ch. Wolf (Wolf & Schneider GmbH), I. Quaas (quaas-stadtplaner)*
  - Alte Feuerwehr und Pfitsch'n  
*Herr Maisel (Gemeindeverwaltung)*
- 18.45 Uhr Stärken-Schwächen-Analyse-Werkstatt |  
Gemeinsamer Erkenntnisstand zum Status quo:  
*Bürgerinnen und Bürger, quaas-stadtplaner*
- 1 Brauerei-Gelände
  - 2 Ortsdurchfahrt Kreuzung
  - 3 Alte Feuerwehr
  - 4 Bahnhofstraße
- 19.45 Uhr Ergebnispräsentation der Analyse-Werkstatt  
Zusammenfassung der Zwischenergebnisse durch die Moderatoren  
*A. Thor, U. Schaubert, U. Jurrack, I. Quaas (quaas-stadtplaner)*
- 20.10 Uhr Ausblick auf den Folgetag der Werkstatt  
*Ingo Quaas, quaas-stadtplaner*  
*Geselliger Ausklang*

**E N D E**



## ABLAUF **Sonnabend, 14. April 2018**

**Ort: Volksschule Bindlach, Bayreuther Straße 4**

- 10.00 Uhr Begrüßung  
*Bürgermeister Klaus-Dieter Jaunich*
- 10.05 Uhr Begrüßung und Ziele 2. Tag der Planungswerkstatt  
*Ingo Quaas, quaas-stadtplaner*
- 10.15 Uhr Informationen zu Ablauf und Arbeitsweise,  
Zusammenfassung der Ergebnisse vom Vortag  
*Ulrike Jurrack, quaas-stadtplaner*
- 10.30 Uhr Thematischer Impuls: „Neue Mitte Litzendorf“  
Erfahrungsbericht aus dem Sanierungsmanagement  
*Edith Obrusnik, Bamberg*
- 11.30 Uhr Erläuterungen zur Arbeit an den 4 Thementischen  
*Ulrike Jurrack, quaas-stadtplaner*  
*Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl wurden die vier Themen nacheinander von allen Anwesenden gemeinsam bearbeitet:*
- 11.45 Uhr     1 Gestaltung Ortsdurchfahrt, Kreuzung, Rathausplatz  
                  2 Stärkung Bahnhofstraße  
                  3 Wiederbelebung Brauereigelände, Bad Bernecker Str. 1 und 3  
                  4 Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n
- 15.45 Uhr     Fazit und Schlussworte  
*Ingo Quaas, quaas-stadtplaner*  
*Klaus-Dieter Jaunich, Bürgermeister*
- 16.00 Uhr     **E N D E**



*Fotos: quaas-stadtplaner |*

*Hinweis: Die Teilnehmer\*innen der Planungswerkstatt wurden darauf hingewiesen, dass Fotos zu Dokumentationszwecken gemacht und im Internet veröffentlicht werden. Auf Nachfrage zu ihrem Einverständnis gab es keine Einwände.*

## ABSCHLUSS **Freitag, 4. Mai 2018**

- 18.00 - 20.00 Uhr     Abschlusspräsentation „Planungswerkstatt Ortsmitte Bindlach“  
                                  Rathaus Bindlach, Mehrzweckraum  
                                  Ca. 40 Bürgerinnen und Bürger nahmen teil.



## 1. Tag der Planungswerkstatt

### Ortsrundgang - Analyse von Entwicklungsschwerpunkten

Mit einem Ortsrundgang zu drei Standorten begann der inhaltliche Einstieg in die „Planungswerkstatt Ortsmitte Bindlach“. In drei kleinen Gruppen wurden nacheinander drei Stationen angelaufen, an denen jeweils Fachexperten Auskünfte zur aktuellen Situation und zu Planungsabsichten gaben, sowie Fragen der Bürgerinnen und Bürger beantworteten. Die drei Gruppen wurden vom Planungsteam quaaas begleitet. Alle Teilnehmer\*innen hatten die Möglichkeit, auf vorbereiteten Blättern ihre Eindrücke (Stärken, Schwächen, Ideen) zu den drei Standorten zu notieren.

- **Station A | Brauereigelände** Bad Bernecker Str. 1, 3  
*Frau Burkhardt-Heinlein (Immotec GmbH), Berthold Just (Architekt)*



- **Station B | Alte Feuerwehr und Pfitsch'n**  
*Herr Maisel (Gemeindeverwaltung)*



- **Station C | Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz**  
*J.-Ch. Wolf (Wolf & Schneider GmbH), Ingo Quaas (quaas-stadtplaner)*





## Stärken - Schwächen - Analyse der Ortsmitte Bindlach - Gemeinsamer Erkenntnisstand zum Status quo:

Nachdem die Teilnehmer\*innen beim Rundgang ihre Eindrücke vor Ort aufgefrischt und interessante Informationen bekommen hatten, ging es im nächsten Schritt darum, Stärken, Schwächen aber auch Ideen und Vorschläge zur Entwicklung und Gestaltung zusammenzutragen. An vier Thementischen wurden folgende Entwicklungsschwerpunkte der Ortsmitte Bindlach diskutiert: Brauereigelände, Ortsdurchfahrt, Alte Feuerwehr und Bahnhofstraße.

Die Anwesenden konnten sich frei im Raum bewegen und ihre Anregungen an den Tischen einbringen und mit anderen Mitbürgern diskutieren. Auch die anwesenden Fachleute standen für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung. Das Planerteam notierte die Hinweise auf farbige Klebezettel und verortete sie direkt auf den Lageplänen. Zum Abschluss fassten die Moderator\*innen die Ergebnisse der vier Tische im Plenum zusammen und formulierten Leitfragen für die Weiterbearbeitung am Folgetag.

Der 1. Tag der Planungswerkstatt endete mit einem geselligen Ausklang, bei dem Bürger\*innen, Fachleute und Verwaltung nochmals angeregt ins Gespräch kamen.

### *Konstruktive Diskussionen an den vier Thementischen*





## Analyseergebnisse | Stärken - Schwächen - Vorschläge

### Brauereigelände Bad Bernecker Str. 1 und 3



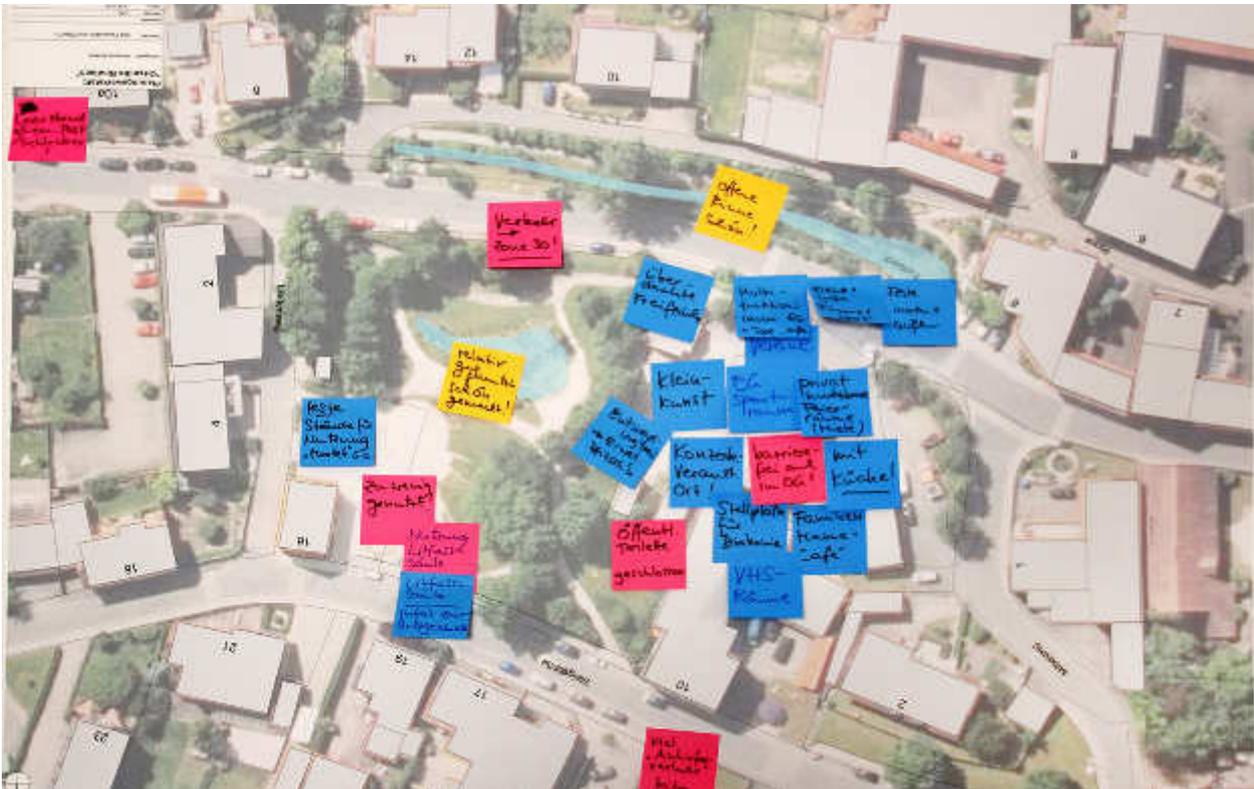
Schwächen	Stärken	Ideen/ Vorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gehsteig zu schmal</li> <li>■ Zustand 1 + 3! Erhalt sinnvoll?</li> <li>■ günstige Wohnungen fehlen</li> <li>■ „sichere“ Gastro fehlt</li> <li>■ vorn (Straße) laut</li> <li>■ Hinweise auf Historie fehlen</li> <li>■ kein Tagescafé</li> <li>■ Weg auf Privatgrund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zentrale Lage Ortskern</li> <li>■ Struktur/Elemente 1 + 3 erhalten</li> <li>■ Erhalt Gebäude 1 + 3</li> <li>■ Nr. 3 Erhalten</li> <li>■ Nr. 1 Ersatz</li> <li>■ hinten ruhig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ keine toten Nutzungen planen/Leben!</li> <li>■ VHS-Nutzung nicht zerpfücken</li> <li>■ Mögl. Nutzungen 1 + 3:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistungen/ Funktionsverzahnungen</li> <li>• Seniorenwohnen</li> <li>• Büro/Ergänzung für Seniorenwohnen</li> <li>• Ambulatorium/med. Zentrum/barrierefreie (Zahn-)Arztpraxen</li> <li>• Mami-Eltern-Café</li> </ul> </li> <li>■ Angebote für Junge 20-40 J./Familien</li> <li>■ nur Einfahrt PkW</li> <li>■ Infoweg: Ortskern - Pfitsch'n</li> <li>■ Mögliche Freiraumnutzungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine Kultur, Konzerte, Biergarten</li> <li>• geschützte Spielmöglichkeit, Outdoor-Fitness-Platz</li> </ul> </li> <li>■ Seniorenwohnanlage mit eingestreuter Tagespflege</li> <li>■ Ausfahrt Bachwiesenweg</li> </ul>





## Analyse | Stärken - Schwächen - Vorschläge

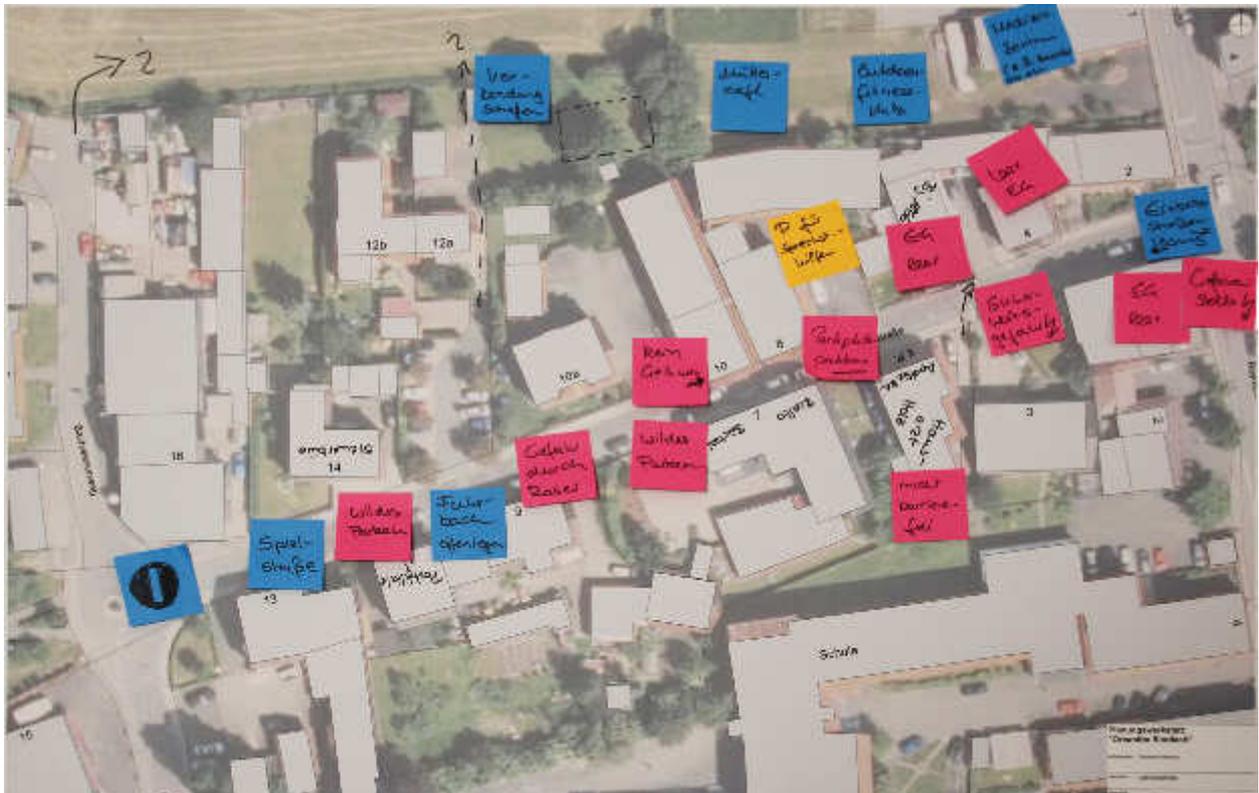
### Alte Feuerwehr und Pfitsch'n



Schwächen	Stärken	Ideen/ Vorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gefahr durch Raser</li> <li>■ neuer Platz zu wenig genutzt</li> <li>■ zu wenig genutzte Litfaßsäule</li> <li>■ Bringe- und Abholverkehr Kita</li> <li>■ öffentliche Toilette geschlossen</li> <li>■ OG Alte Feuerwehr nicht barrierefrei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Offene Rinne schön!</li> <li>■ Relativ gut genutzt, schön gemacht!</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zone 30 – F.-W.-Raiffeisen-Straße</li> <li>■ Feste Stände für Marktnutzung und ähnliches</li> <li>■ Litfaßsäule: Infos zur Ortsgeschichte</li> <li>■ Überdachte Freifläche</li> <li>■ Entsiegelung (Erweiterung Grünfläche Pfitsch'n)</li> <li>■ Nutzungsvorschläge Alte Feuerwehr:               <ul style="list-style-type: none"> <li>• VHS-Räume</li> <li>• Kleinkunst</li> <li>• EG: Sportraum, Multifunktionsraum</li> <li>• EG + Tore (auf-) belassen</li> <li>• kleine und große Räume mit Küche</li> <li>• Konzerte – Veranstaltungsort</li> <li>• Feste innen und außen</li> <li>• privat nutzbare Feierraume (mietbar)</li> <li>• Familien-Mama-Café</li> </ul> </li> <li>■ Stellplätze für Diakonie</li> </ul>



## Analyseergebnisse | Stärken - Schwächen - Vorschläge Bahnhofstraße



Schwächen	Stärken	Ideen/ Vorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wildes Parken</li> <li>■ Gefahr durch Raser</li> <li>■ Teilweise kein Gehweg</li> <li>■ Parkplatzprobleme</li> <li>■ Arztpraxis Holz nicht barrierefrei</li> <li>■ Leerstände im EG</li> <li>■ Gefahrenstelle Kreuzung Bahnhofstraße/ Bayreuther Straße</li> <li>■ Sicherheit</li> <li>■ Gefahrenstelle Seitenausgang Schule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eigentümer bietet Parkplätze für Sprechstundenhilfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verbindung schaffen zum alten Brauereigelände / Bad Bernecker Str. 1 + 3</li> <li>■ Einbahnstraßenregelung</li> <li>■ Spielstraße</li> <li>■ Fuhrbach offen legen</li> <li>■ Buswendeschleife gegenüber rückwärtigem Schuleingang</li> </ul>



## Analyseergebnisse der Ortsmitte Bindlach | Leitfragen

LEITFRAGEN FÜR DIE PLANUNGSWERKSTATT:

### **Wiederbelebung Brauereigelände Bad Bernecker Straße 1 und 3**

**Wie lässt sich das ehemalige Brauereigelände mit dem Neubau der Seniorenwohnanlage im Zusammenhang mit den historischen Gebäuden Bad Bernecker Straße 1 und 3 (Erhalt/Umbau, Sanierung, Nachnutzung) zu einem lebendigen Bereich der Bindlacher Ortsmitte entwickeln?**

Welche Nutzungen und Funktionen lassen sich hier bündeln, um sich gegenseitig zu befruchten? Welche Wegebeziehungen und Erschließungen befördern das Konzept?

LEITFRAGEN FÜR DIE PLANUNGSWERKSTATT:

### **Gestaltung Ortsdurchfahrt, Kreuzung und Rathausplatz**

**Mit welchen baulichen, gestalterischen und verkehrstechnischen Lösungen lassen sich die Ziele „sichere Fuß- und Radwegeverbindungen“ (Schwerpunkt Schulweg) und „geschwindigkeitsreduzierte Ortsdurchfahrt“ mit dem Ziel einer attraktiven Gestaltung der Ortsmitte verbinden?**

Welche Maßnahmen tragen durch Raumfassung im Kreuzungsbereich und Aufwertung des erweiterten Rathausplatzes zur Stärkung des historischen Ortsbildes bei?

LEITFRAGEN FÜR DIE PLANUNGSWERKSTATT:

### **Neugestaltung Alte Feuerwache und Pfitsch'n**

**Wie kann die Nachnutzung der Alten Feuerwehr im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der neu gestalteten Pfitsch'n zu einem Bürgervereinshaus und lebendigem Bürgertreffpunkt gestaltet werden?**

Wie lassen sich Anforderungen wie Barrierefreiheit und Flexibilität baulich, gestalterisch und wirtschaftlich umsetzen? Wie kann die Identität der „Alten Feuerwehr“ dabei erhalten und zu einem Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Bindlach werden?

LEITFRAGEN FÜR DIE PLANUNGSWERKSTATT:

### **Stärkung Bahnhofstraße**

**Mit welchen Maßnahmen lässt sich die Bahnhofstraße gestalterisch und funktional aufwerten, um die Achse Bahnhof - Rathausplatz als Teil der Ortsmitte Bindlach zu stärken und (wieder) zu beleben?**

Welche Aspekte können wesentlich zur Attraktivität beitragen? Mit welchen investiven und nicht investiven Maßnahmen lassen sich die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Bahnhofstraße verbessern?



## 2. Tag der Planungswerkstatt Thematischer Impuls | „Neue Mitte Litzendorf“ Edith Obrusnik (Architektin/Stadtplanerin Bamberg)

Mit großem Interesse verfolgten die Werkstattteilnehmer den anregenden Erfahrungsbericht über die Gemeinde Litzendorf bei Bamberg. Edith Obrusnik hatte als Kommunalmanagerin den Entwicklungsprozess über mehrere Jahre im Auftrag der Gemeinde fachlich begleitet. In ihrem Vortrag stellte die Referentin sehr anschaulich die sicht- und erlebbaren Erfolge der Ortskernentwicklung, aber auch die Stolpersteine und Herausforderungen dar. Die intensive Beteiligung der Bürgerschaft war aus Sicht der Stadtplanerin ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg des Prozesses in Litzendorf.

Nach dem Vortrag gab es Gelegenheit, Fragen zu stellen. Es entstand eine rege Diskussion. Edith Obrusnik lud interessierte Vertreter der Bürgerschaft, der Verwaltung und des Gemeinderates Bindlach nach Litzendorf ein. Eine gute Gelegenheit, um sich selbst ein Bild zu machen und mit Litzendorfer Bürgern und dem Gemeinderat ins Gespräch zu kommen.

Weitere Informationen zur Entwicklung der Ortsmitte Litzendorf im Internet:

<http://www.litzendorf.de/index.php?id=0,153>

[http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Litzendorf/Litzendorf\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Praxis/Massnahmen/Litzendorf/Litzendorf_node.html)



*Edith Obrusnik berichtet über die Ortsentwicklung Litzendorf aus der Sicht der kommunalen Projektmanagerin.*

*Beispiel Ortsmitte Litzendorf: Sanierung und Neubau -  
Bücherei und Bürgerhaus | Foto: Ralf-Dieter Bischoff*



## Arbeit an Thementischen - Ideen für die Ortsmitte

Nach dem anregenden Vortrag wurde die Werkstattarbeit vom Vortrag fortgesetzt. Aufgrund der geringen Teilnehmerzahl wurden die vier, am 1. Tag der Planungswerkstatt analysierten Entwicklungsstandorte, nacheinander von allen Anwesenden gemeinsam bearbeitet. So konnten die Werkstattteilnehmer\*innen an allen vier Themen mitarbeiten und ihre Vorstellungen in die Diskussionen einbringen.

Grundlage für die Arbeit an den Thementischen bildeten nicht nur die Analyseergebnisse des Vortrages. Es wurden auch die Ergebnisse der ISEK-Zukunftswerkstatt (März 2017), der ISEK-Arbeitsgruppen sowie Leitbild und Maßnahmenplan des ISEK zugrundegelegt.

*Intensive Arbeit am 2. Tag der Planungswerkstatt*









## ZWISCHENERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Wiederbelebung Brauereigelände & Bad Bernecker Straße 1 und 3

Brauereigelände / Bad Bernecker Str. 1,3

- Erschließung
  - Idee: Buchwiesenweg um die Ecke verlängern, damit Zufahrt zum Seniorenpflegeheim (?)
- Denkmale Bad Bernecker Str 1,3
  - Überprüfung Erhaltungswert
  - Substanzqualität: Was ist erhaltenswert?
  - sollte zeitnah erfolgen!
- Nutzungen / Funktionen

1. Wiederbelebung Brauereigelände / histor. Gebäude

Nutzung / Funktion	Anforderung / Qualitäten
Privatstraße mit Fahrrechten	Denkmalschutz
!?	lebendige Nutzung
↑ ↓	
Öffentliche Straße mit Anschlusspot.	Ortsbildpflege
Fußweg Richtg. Bahnhofstraße	barrierefrei Gebäude - Freiraum
Einrichtung med. Versorgung [Ambulatorium]	Angebote für Jung & Alt
Arztpraxen + Gesundheits-DL	"grün" 
Vereinstaltungstun?	geschwindigkeit reduziert
Parkplätze	sichere Querung Staatsstraße
Dienstleistung - Friseur - Kosmetik	Fahrrad-Ständer
Terrassenbetrieb (Café, Biergarten)	
Tagescafé mit Freisitz und Spielplatz	
Tagescafé als Privatinitiative	Vorhaben umgesetzt (+)



## ZWISCHENERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Wiederbelebung Brauereigelände & Bad Bernecker Straße 1 und 3

#### *Nutzung/Funktion:*

- Privatstraße mit Fahrrechten vs. öffentliche Straße mit Anschlusspotential ?
- Fußweg Richtung Bahnhofstraße
- Einrichtungen medizinischer Versorgung/Ambulatorium
- Arztpraxen + Gesundheitsdienstleister
- Dienstleistungen (Frisör, Kosmetik)
- Terrassenbetrieb (Café, Biergarten)
- Tagescafé mit Freisitz und Spielpunkt
- Tauschcafé o.ä. (Privatinitiative)
- Veranstaltungsraum?
- Parkplätze

#### *Anforderung/Qualitäten:*

- Denkmalschutz
- Ortsbildpflege
- lebendige Nutzung
- barrierefrei (Gebäude und Freiraum)
- Angebote für Jung und Alt
- grün
- geschwindigkeitsreduziert/sichere Querung der Staatsstraße
- Fahrradständer

#### *Eindrücke von der Arbeit am Thementisch*

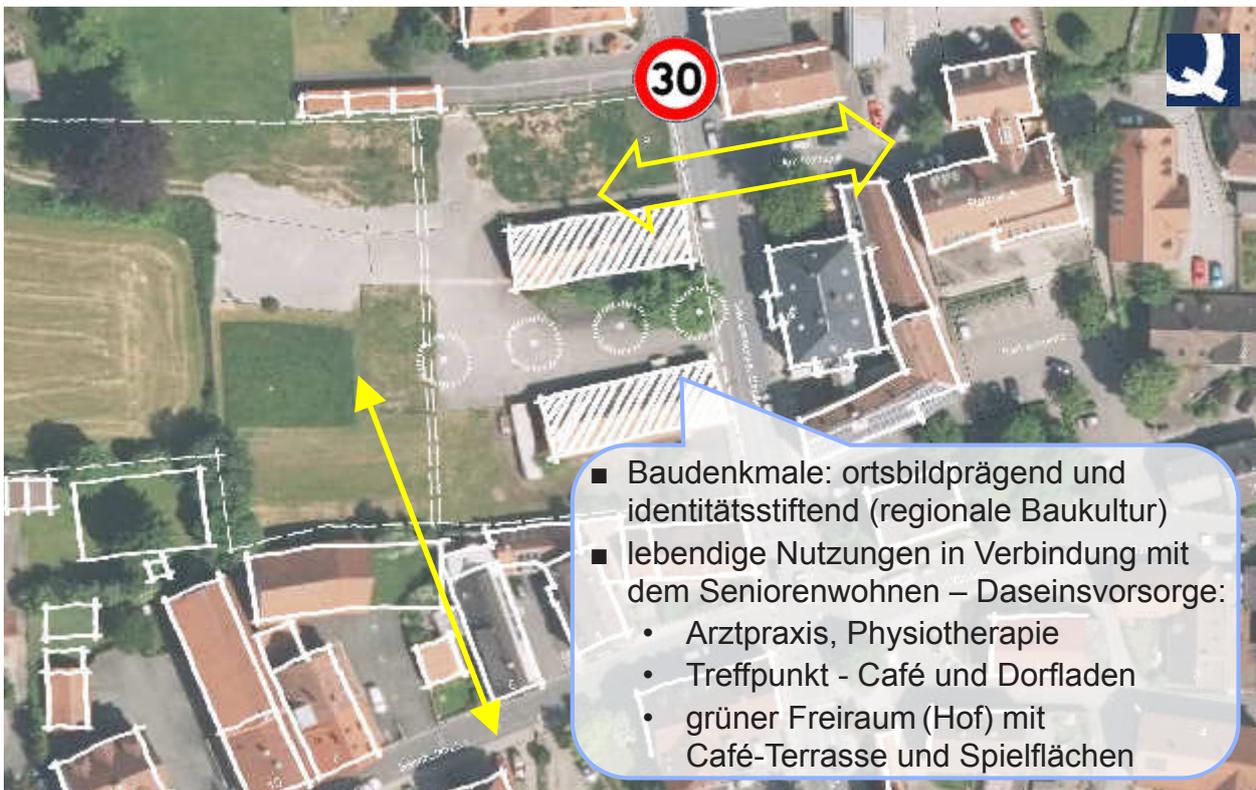




## Wiederbelebung Brauereigelände & Bad Bernecker Straße 1 und 3



Fachliche Aufbereitung quaaas - stadtplaner





## Wiederbelebung Brauereigelände & Bad Bernecker Straße 1 und 3

*Vorstellungen für die Wiederbelebung des Brauereigeländes/Bad Bernecker Straße:*

- Seniorenwohnen mit eingestreuter Tagespflege im hinteren und inneren Bereich
- ergänzende Nutzungen im vorderen Bereich an der Bad Bernecker Straße
- Ortsbild und historische regionale Baukultur bewahren
- Erhalt denkmalgeschützter Gebäude, Gebäudeteile, Strukturen  
(zeitnah: Gutachten, Machbarkeitsstudie)

*Charakter:*

- lebendiger Ort der Begegnung
- grüner Innenbereich
- regionales Alleinstellungsmerkmal
- Nutzungsbündelung und Funktionssynergien

*Hauptveränderungen / Nutzungen der Gebäude Bad Bernecker Straße 1 und 3:*

- Gebäude Bad Bernecker Straße 1:  
Dienstleistungen für Gesundheit, Körperpflege, Wellness  
u.a. barrierefreie Arztpraxis (Ambulatorium)
- Gebäude Bad Bernecker Straße 3:  
Gastronomisches Angebot + Veranstaltungsraum (u.a. für Privatnutzung),  
Alleinstellungsmerkmal: Regionale Produkte / Repair-Hilfe-Café / Jung & Alt

*Freiraum:*

- grüner Raum mit Terrassenbetrieb (Café, Biergarten) und Spielfläche
- Erschließung und Abstellmöglichkeit PKW, Fahrrad

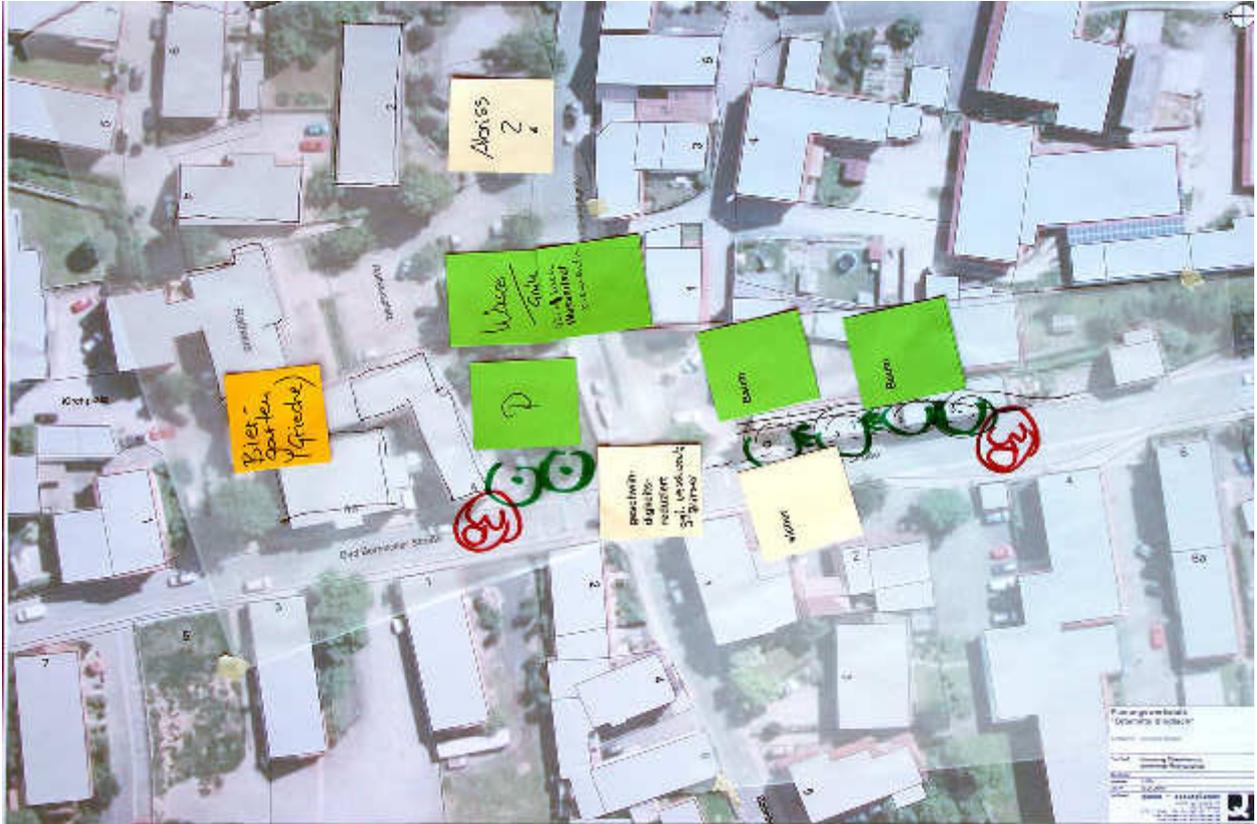
*weitere Nutzungs- und Gestaltungsideen:*

- öffentliche Straße mit Anschluss Wohnpotential und Anbindung  
oder Privatstraße mit Fahrrecht Landwirtschaft
- Infotafel/Infoweg von der Pfitsch'n bis zur ehemaligen Brauerei  
(Geschichte & Geschichten)
- sichere Querung der Staatsstraße, Reduzierung der Geschwindigkeit





## Ergebnisse der Planungswerkstatt Konzept Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz



Konzeptideen zu Ortsdurchfahrt, Kreuzung und Rathausplatz



Skizze Kreuzungsbereich mit Insel | Architekt B. Just



### Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz

Kreuzung / Erweiterung Rathausplatz

- Abbruch Eckhaus Nr 3, städteb. Ziel:
  - Grüngestaltung / Wasserlauf von Pfilsch in weiterführen
- Stellplätze vor Rathaus, event. teilweise auf die Ecke nach Abbruch verlegen
- größerer Rathausvorplatz mit Aufenthaltsqualität

---

• Fuß- und Radverkehr:

→ Alternative zur Mittelinsel!:

→ Sinn und Zweck hinterfragen

→ Verkehrsbewibigung

→ möglichst durch gesamte Ortsdurchfahrt

→ event. Eigentümer einbinden

---

- Radweg entlang Bahnhof oder Leingraben → Rathaus } ok
- Ausschilderung fehlt!
- Radverkehr in Ost-West-Richtung

3. Gestaltung Ortsdurchfahrt / erweiterter Rathausplatz

Nutzung / Funktion	Anforderung Qualitäten
Grün	Aufenthaltsqualität → Rathausplatz
Element: Wasser?	Sicherheit
Parkplätze	Tempo runter!
Biergarten Erweiterung Verlangnis	Baumpflanzung
Differenzanlage stationär	Falutaku ... so auf wie möglich

<p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baumpflanzung entlang der OD ... in dem breiten Gehwegen ⊕</li> <li>attraktiver Radweg von BY nach Tregg hat in Bindlach eine <u>Lücke</u></li> </ul>	<p><u>Schwerpunkte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sicherer Schutzweg zu Fuß und mit dem Rad!</li> <li>Tempo runter in der Ortsdurchfahrt! (so)</li> </ul>	<p><u>Widersprüche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelinsel vs. breite Gehwege auch vor Bahnhofstraße 7</li> </ul>
---	---	--



## ZWISCHENERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz

#### *Nutzung / Funktion:*

- Grün
- Element Wasser?
- Parkplätze
- Biergarten (Erweiterung/Verlagerung)

#### *Anforderung / Qualitäten:*

- Aufenthaltsqualität - Rathausplatz
- Sicherheit \*\*\*
- Tempo runter
- Baumpflanzung
- Fahrbahn... so eng wie möglich

#### *Engagierte Mitarbeit der Werkstattteilnehmer\*innen*





## ENDERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz



Fachliche Aufbereitung quaas - stadtplaner





## ENDERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### **Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz**

*Vorstellungen für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt und den erweiterten Rathausplatz:*

- ...
- sichere Wege für Radfahrer und Fußgänger, ggf. Fern-Radweg

*Charakter:*

- sichere Hauptstraße mit Gestaltqualität
- Ortsmittelpunkt mit Rathaus, Kirche und Gasthof einschließlich Freiräumen
- größerer Rathausplatz als zentraler Freiraum mit Aufenthaltsqualität

*Hauptveränderungen / Nutzungen:*

- Ortsdurchfahrt
  - Reduzierung Geschwindigkeit:  
Tempo 30 zwischen Schule und ehem. Brauereigelände
  - sichere Querungen für Fußgänger, räumlicher Abstand zum Knotenpunkt
  - Realisierung von breiteren Fußwegen und ggf. Fahrradstreifen
  - Akzentuierung der Ortsmitte mit gestalterischen Elementen, wie großen Bäumen (beidseitig), Oberflächenbelagwechsel, ...
- Rathausplatz:  
Zonierung des Rathausplatzes in drei Bereiche:
  - öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität an F.-W.-Raiffeisen-Straße, ggf. Gestaltungselement Wasser (Furtbach, Fortsetzung Gestaltung von der Pfitsch'n)
  - Stellplätze im mittleren Bereich
  - erhöhte Terrasse als verbindendes Element zwischen Rathaus u. Gasthof
- Abbruch von Gebäuden

*weitere Nutzungs- und Gestaltungsideen:*

- ggf. schwenkbare Blitzer im Bereich Tempo 30

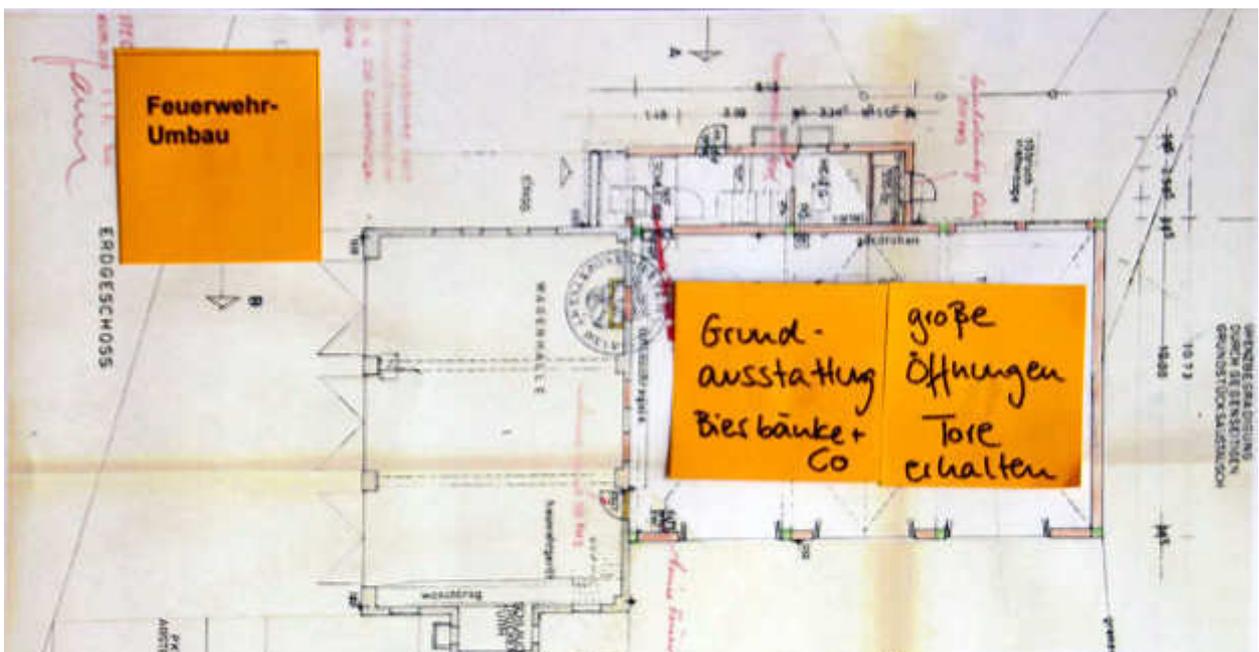




## Ergebnisse der Planungswerkstatt Konzeptideen Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n



Konzeptideen zur Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n



Vorschläge für das Feuerwehrgebäude



### Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n

Pfitsch'n **FEUERWEHR HAUS**

Bürgervereinshaus:

- VHS Bärenhalle
- großer Saal [Zoo Pn.]
  - ↳ Versammlung
  - ↳ Sport
  - ↳ Feste drinnen-feiern ... wenn's draußen regnet
- Treffpunkt / großer+kleiner Saal
  - ↳ Räume groß+klein
  - ↳ Ausbattung etc. / Bühne [flexi.]
- E-Tankstelle

... auch privat nutzbar (Feste, Feiern...)

Freiraum a.d. **FEUERWEHR HAUS**

- saisonale Märkte / Feste
  - ... vor der Halle, in der Halle
  - Weihnachtsmarkt
  - Pflanzentauschbörse
  - Bastelmarkt
- feste Bude / Hütte mit Strom-/Wasseranschluss
- Festplatz
- "Ruheinsel" / Aufenthalt / Treff
- Sonne und Schatten
- öffentliche Toilette [offen...]
- Information zum Ort
- Stellplätze für Nutzung

## 2. Neugestaltung an der Pfitsch'n / Alte Feuerwehr

Nutzung / Funktion	Anforderung Qualitäten
Bürger-Vereins-Haus	multifunktional ↳ Nutzung ↳ Bodenböden ↳ Raumgröße
Bürgertreff? [private Feiern]	Grundausstattung (Tisch vor außen, etc.) Innenraum mit Außenflächen verbinden
- Sport - Seminare - private Feiern	Ruhe + Erholung im Alltag
- Vereinsstufenveranstaltungen - Versammlungen	barrierefreies Gebäude temporäre Verschattungsmöglichkeiten
"Feierabendbier" ggf. 1x Monat / 2 Woche ...	Toilette (öffentl. zugänglich)
Bürgerstammtisch	Funktionalität der alten Feuerwehr erhalten
- Küchen / Thekenbereich	
- kl. Bühne im Gebäude	
Saisonale Markthage	
eine feste Hütte (ggf. saisonal) (Strom/Wasseranschluss)	
E-Tankstelle - Ladestation	



## ZWISCHENERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n

*Nutzung / Funktion „Alte Feuerwehr“:*

Bürgervereinshaus:

- Bürgertreff „Feierabendbier“ (ggf. 1x Monat oder Woche)
- Bürgerstammtisch
- Sport, Seminare
- private Feiern
- Vereinstreffen / Versammlungen / (Vereins-)Veranstaltungen
- Ausstattung:
  - Küchen- / Thekenbereich
  - kleine Bühne

Freiraum „Pfitsch'n“:

- Saisonale Markttag
- eine feste Hütte (ggf. saisonal mit Strom - und Wasseranschluss)
- E-Tankstelle / E-Ladesäule

*Anforderung / Qualitäten:*

- multifunktionales Gebäude: Nutzung / Bodenbelag / Raumgrößen
- Grundausstattung (Möbiliar für außen und innen)
- Innenraum mit Außenraum verbinden
- Ruhe & Erholung im Alltag
- barrierefreies Gebäude (auch im 1. OG)
- temporäre Verschattungsmöglichkeiten
- Toilette (öffentlich zugänglich)
- Identität „Alte Feuerwehr“ erhalten

*Intensiver Austausch und konstruktive Diskussionen*





## ENDERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n



*Fachliche Aufbereitung quaas -stadtplaner*





## ENDERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n

#### *Vorstellungen für Nachnutzung des Gebäudes „Alte Feuerwehr“:*

- Umnutzung / Umbau zum Bürgervereinshaus der Gemeinde Bindlach
- Funktionale und räumliche Bündelung der Aktivitäten und Angebote der örtlichen Vereine und der VHS

#### *Charakter:*

- Besonderheit und Identität „Alte Feuerwehr“ erhalten und stärken
- zentraler Ort der Begegnung, Kommunikation, Betätigung und des bürgerschaftlichen Engagements
- Ruhe und Erholung im Alltag
- Fest- und Marktplatz

#### *Hauptfunktionen des Gebäudes:*

- Räume für Aktivitäten der örtlichen Vereine (Versammlungen, Seminare, Feiern u.a.)
- Räume für Angebote der VHS (Unterricht, Kochen, Sport, u.a.)
- Bürgertreff (regelmäßig selbst organisierter Treffpunkt „Feierabendbier“)
- Räume für private Feiern (zum anmieten)

#### *Hauptfunktionen Feuerwehrvorplatz / Pfitsch'n:*

- saisonale Märkte (vor / in der Halle bzw. auf dem neuen Platz vorm Gernerhaus) z.B. Weihnachtsmarkt, Pflanzenbörse, Kreativmarkt mit Vereins- / VHS-Produkten
- Festplatz
- (temporärer) Sonnen- und Regenschutz
- feste Hütte für Markt oder Feste mit Strom- und Wasseranschluss
- öffentliche Toilette aktivieren / zugänglich und nutzbar machen
- Stellplätze für Gebäudenutzungen
- Informationen zum Ort (Historie Feuerwehr, Pfitsch'n z.B. Litfaßsäule aufwerten)

#### *weitere Nutzungs- und Gestaltungsideen:*

- E-Ladesäule / E-Tankstelle (Starkstromanschluss vorh.)
- Kleinkunst, Konzerte

#### *Raumqualitäten / Ausstattung Feuerwehr:*

- große und kleine Räume (hohe Flexibilität)
- Verbindung von innen und außen / Tore erhalten (Flexibilität / Regenvariante)
- Barrierefreiheit (EG + 1. OG)
- geeignete Bodenbeläge für multifunktionale Nutzungen + flexible Bühne
- Küchen- / Thekenausstattung + mobiler Außenausschank
- Mobiliar für innen und außen (Lagerkapazitäten)







### Stärkung Bahnhofstraße

**Bahnhofstraße/Ortsdurchfahrt**

- Parkplätze vor Blfstr 10-10a  
→ kurzfristig: markieren
- Hinweis auf Kundenparkplätze
  
- Verkehrsberuhigung Blfstr  
→ kurzfristig: Schulbuswende-  
Schleife →  
machbar? { • Etubahnstraßenteg.  
(Sicherheit, weniger Eng)  
• Verkehrsflüßung insges.
  
→ langfristig:  
• Mischverkehrsfläche  
- Zwischennutzung von leerstehenden  
Geschäften?  
→ derzeit kein Bedarf  
bzw. keine Vorstellung, wie es  
funktionieren könnte

14.4.2018

### 4. Stärkung Bahnhofstraße

Nutzung / Funktion	Anforderung Qualitäten
Büsbuendeploetz [kurzfristig realisierbar]	Sicherheit
Einrichtungs- verkehr?	Atmosphäre- qualität
Kurzzeit- parkplätze	flüssiger Verkehr
Freisitz • Bäcker • Eiscafé	Wohn[umfeld]- qualität
Radwege- verbindung Ost ↔ West	Bachlauf- trilegen?
	Gewerbe erhalten
<b>HORT</b>	



## ZWISCHENERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### Stärkung Bahnhofstraße

*Nutzung / Funktion „Alte Feuerwehr“:*

- Buswendeplatz - kurzfristig realisierbar
- Einrichtungsverkehr? (Einbahnstraße)
- Kurzzeitparkplätze
- Freisitz (Bäcker, Eiscafé)
- Radwegeverbindung (Ost-West)
- Hort (Neubau gegenüber Schule?)

*Anforderung / Qualitäten:*

- Sicherheit
- Aufenthaltsqualität
- flüssiger Verkehr
- Wohn(umfeld)qualität
- Bachlauf freilegen?
- Gewerbe erhalten!

*Angeregte Arbeitsatmosphäre auch am 2. Werkstatttag*





## Stärkung Bahnhofstraße



Fachliche Aufbereitung quaas - stadtplaner





## ENDERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT / BÜRGERKATALOG

### **Stärkung Bahnhofstraße**

#### *Vorstellungen für die Stärkung der Bahnhofstraße:*

- Höhere Attraktivität der Straße für Anwohner, Dienstleister, Gewerbebetriebe und Passanten: Mehr Sicherheit, Steigerung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität durch funktionale und gestalterische Veränderungen.
- Stärkung und Stabilisierung sowohl der Wohnfunktion als auch von Dienstleistung und Gewerbe (Bäcker, Eiscafé, Postfiliale, ...) in der Straße.
- Verbesserung von Sicherheit, Verkehrsfluss, Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer, Lösung des Parkplatzproblems für Anwohner und Anlieger, Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer\*innen durch Regelungen/Ordnung des ruhenden und fahrenden Verkehrs.
- Sichere, barrierefreie Überquerung der Bad Bernecker Str. (von Bahnhofstraße - in Raiffeisenstraße) für Fußgänger und Radfahrer (insbesondere Schulkinder).

#### *Charakter:*

- Attraktiver öffentlicher (Straßen-)raum mit Funktionsmischung (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe/Dienstleistungen).
- Teil einer attraktiven, sicheren, barrierefreien und durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Pfitsch'n, historischem Ortskern und Bahnhof.
- Hohe Aufenthaltsqualität.

#### *Hauptveränderungen / Nutzungen:*

- Reduzierung von Tempo und Verkehrsaufkommen durch neue Verkehrsregelung und gestalterische Veränderungen: Umwidmung der Bahnhofstraße in eine Einbahnstraße und/oder eine Mischverkehrsfläche oder Spielstraße.
- Einrichtung eines Buswendeplatzes an der Peuntstraße zur Vermeidung von Schulbusverkehr durch die Bahnhofstraße.
- Schaffung von einigen Langzeitparkplätzen am Buswendeplatz für Anlieger, Gäste und Kunden der Bahnhofstraße sowie Besucher der Schule.
- Durchsetzung von verbindlicher Regelung/Einschränkung des parkenden Verkehrs im Straßenraum, Schaffung geregelter Kurzzeitparkplätze für Kunden und Patienten, Parkraumreglung für Angestellte/Mitarbeiter.
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhofstraße und dem perspektivisch wiederbelebten ehem. Brauereigelände / Bad Bernecker Straße.
- Schaffung von attraktiven Möglichkeiten zum Begegnen und Verweilen im öffentlichen Straßenraum.

#### *weitere Nutzungs- und Gestaltungsideen:*

- Offenlegung des Furtbachs bzw. Nutzung des Gestaltungselements Wasser zur Aufwertung der Bahnhofstraße, ggf. durchgehende Gestaltung von der Pfitsch'n.
- Veränderung des Oberflächenbelags (Temporeduzierung, optische Aufwertung).
- Räume zum Verweilen und Begegnen.

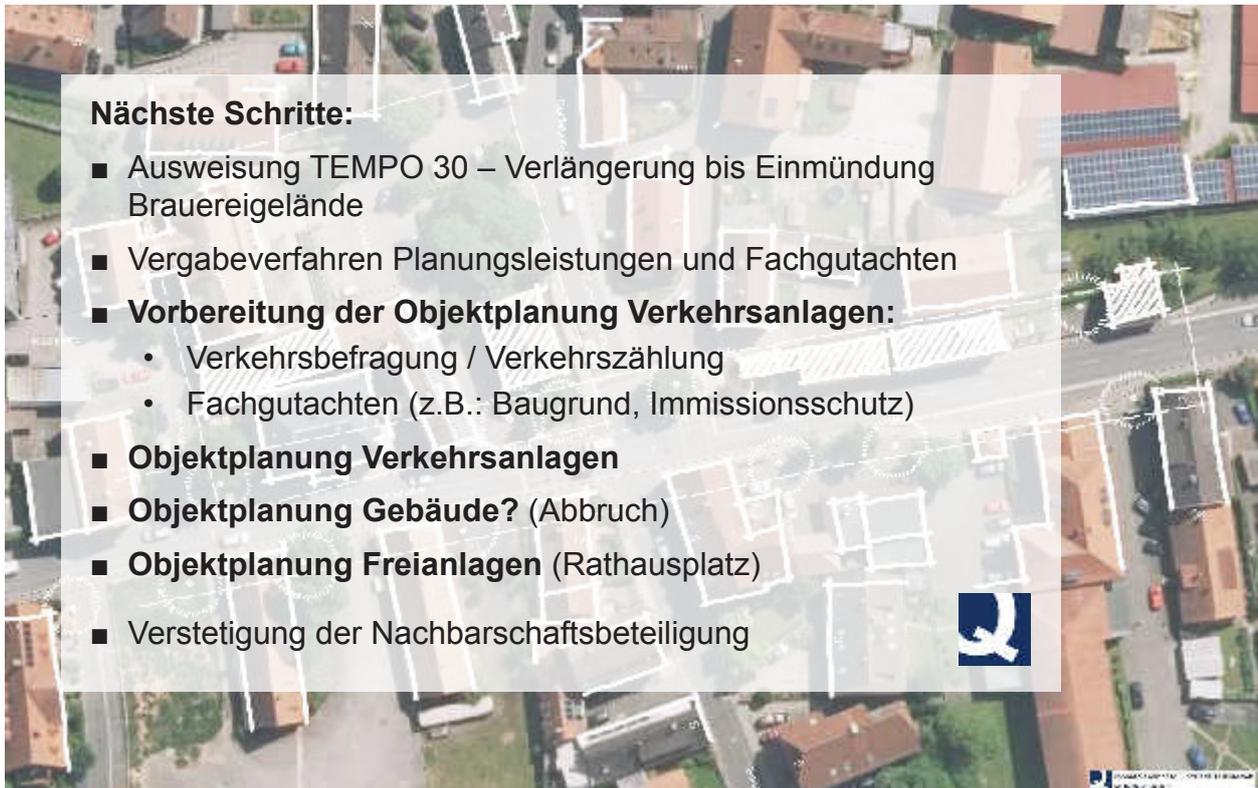


## NÄCHSTE SCHRITTE

### Wiederbelebung Brauereigelände & Bad Bernecker Straße 1 und 3



### Gestaltung Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz



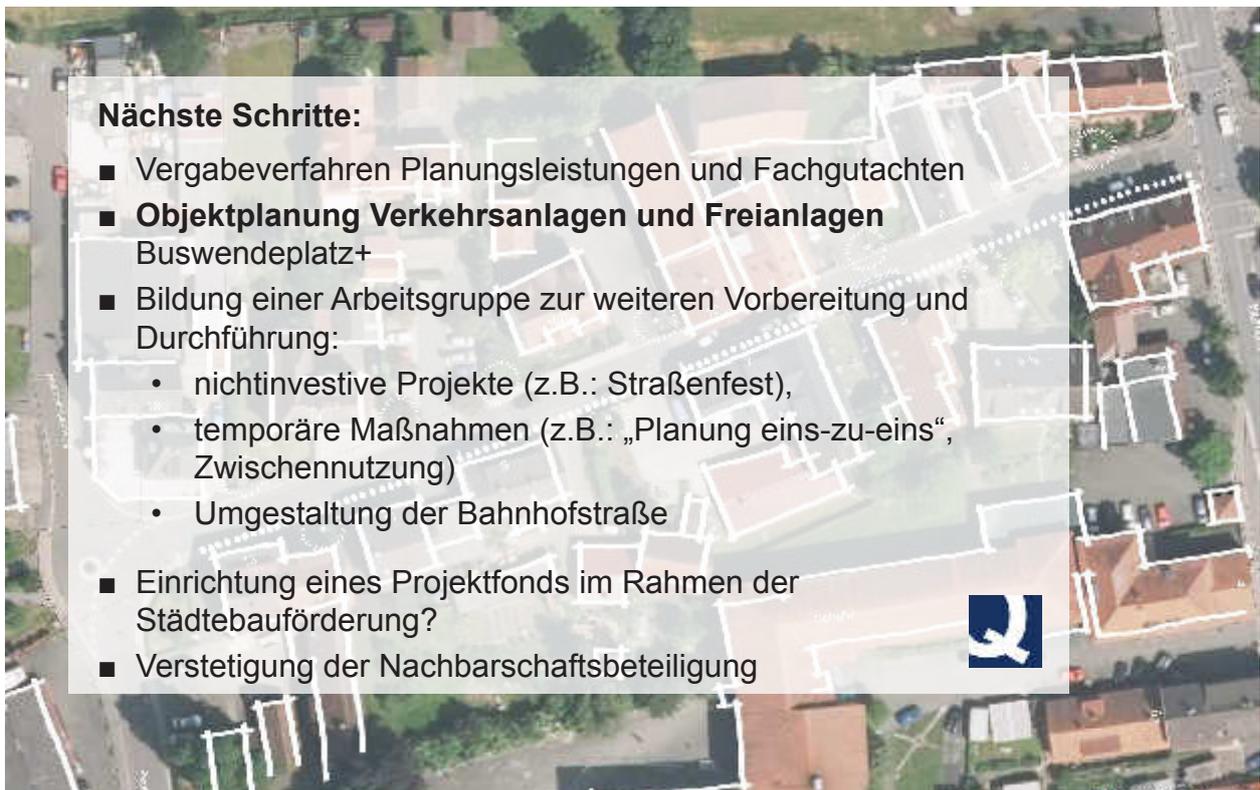


## NÄCHSTE SCHRITTE

### Neugestaltung Alte Feuerwehr und Pfitsch'n



### Stärkung Bahnhofstraße





## Ausblick Ortsentwicklung Bindlach

### Sanierung Ortskern Bindlach (Sanierungsgebiet / Fördergebiet)



### Mitwirkung der Bürgerschaft im Entwicklungsprozess Gemeinde Bindlach

Aufgrund des großen Interesses seitens der Bürger\*innen, weiter und stärker in die Entwicklungsprozesse der Gemeinde Bindlach eingebunden zu werden, klang die Abschlussveranstaltung mit intensiven Gesprächen aus.

Der 1. Bürgermeister Herr Kolb sprach mit Bürger\*innen darüber, wie die Lenkungsgruppe aus dem ISEK-Prozess, der bislang u.a. Vertreter von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, der Kirchen und der Seniorenbeauftragte angehören, in Zukunft durch Bürgerinnen und Bürger erweitert arbeiten könnte.

**Vielen Dank an alle, die die Veranstaltungen unterstützt und zu deren Gelingen beigetragen haben!**

Dieses Projekt wird durch den Freistaat Bayern mit Mitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm gefördert.

Bayern.  
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innenen für Bau und Verkehr



Mai 2018



quaas  
stadtplaner

Bühl - Im Löss 20 99428 Zornheim  
Tel/fax 03643 - 4949-217-31  
buero@quaas-stadtplaner.de

# ERGEBNIS PLANUNGSWERKSTATT ORTSMITTE BINDLACH | GESAMTSCHAU

**Bahnhofstraße | Brauereigelände Bad Bernecker Str. 1 und 3 | Ortsdurchfahrt Kreuzung Rathausplatz | Alte Feuerwehr und Pfitsch'n**



- Baudenkmale: ortsbildprägend und identitätsstiftend (regionale Baukultur)
- lebendige Nutzungen i.V.m. dem Seniorenwohnen – Daseinsvorsorge:
  - Arztpraxis, Physiotherapie
  - Treffpunkt - Café und Dorfläden
- grüner Freiraum (Hof) mit Café-Terrasse und Spielflächen

- Aufwertung in drei „Dimensionen“:
  - Grünflächen ... mit Furtbach?
  - Kurzzeitparken ... auch unter Bäumen
  - Rathausterrasse ... mit Gastronomie?

- Freiraum am Gernerhaus intensiver nutzen – Fest- und Marktplatz
- Litfasssäule mit Informationen zum Ort (dauerhaft / temporär)
- Sonnen- und Regenschutz (temporär)

- Seniorenwohnen mit eingestreuter Tagespflege
- Zufahrt über Bad Bernecker Straße mit optionaler Erschließung weiterer Wohnbauflächen (+ Zufahrt Landwirt)
- Fuß- und Radwegeverbindung zur Bahnhofstraße

- Prämissen der Aufwertung:
  - Aufenthalt
  - Fußgänger und Radfahrer
  - Erschließung und Kurzzeitparken
- Vernetzung mit Schule, ehem. Brauereigelände und Rathausplatz
- Einbeziehung des Furtbachs?

- Bürgervereinshaus „Alte Feuerwehr“: zentraler Ort für Versammlungen, Bildung, kulturelle und festliche Anlässe gemeinschaftlich privat drinnen draußen
- Bündelung der Angebote von Vereinen und Volkshochschule
- Ausschank- und Versorgungspavillon?
- Station für E-Mobilität? (DorfAuto)

- Prämissen der Umgestaltung:
  - Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
  - Reduzierung der Geschwindigkeit
  - Reduzierung der Emissionen
  - Gewährleistung der Verkehrsfunktion
  - Aufwertung des Ortsbildes

- Oase der Ruhe und Erholung im Alltag
- attraktiver Treffpunkt im Freien mit Sonne und Schatten
- öffentliche Toilette frei zugänglich halten!

- Neubau Buswendeschleife als Voraussetzung für Umgestaltung
- Anlage von Stellplätzen (ganztags)

