

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

NÜDLINGEN

Dokumentation der Auftaktveranstaltung
am 25. November 2021



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Nüdlingen

Kissinger Straße 1

97720 Nüdlingen

vertreten durch Herrn Harald Hofmann, 1. Bürgermeister

0971 / 7271-0

info@nuedlingen.de



BEARBEITUNG

architektur + ingenieurbüro  perleth

 Kornmarkt 17

97421 Schweinfurt

 www.architekt-perleth.de

 Christiane Wichmann, Architektin und Stadtplanerin, Dipl.-Ing. (FH)
Leonie Kuhn, M.Sc. Stadt- und Raumplanung

 09721 / 675191 - 00

 info@architekt-perleth.de

FÖRDERUNG

Dieses Projekt wird im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



STAND

November 2021

Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne: Soweit nicht anders angegeben, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht beim architektur + ingenieurbüro perleth.

TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

Herr Harald Hofmann	1. Bürgermeister der Gemeinde Nüdlingen
Frau Sabrina Schäfer	Hauptamt Nüdlingen
Frau Anita Vogt	Vorzimmer Bürgermeister/Geschäftsleitung
Herr Fabian Röder	Finanzverwaltung Nüdlingen
Frau Stephanie Kunder	Allianzmanagerin der Allianz Kissinger Bogen

und 21 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Nüdlingen, darunter auch Mitglieder des Gemeinderats

MODERATION

Die Auftaktveranstaltung fand am 25. November 2021 in der Schlossberghalle in Nüdlingen statt. Herr Perleth, Frau Wichmann und Frau Kuhn vom architektur + ingenieurbüro perleth, Schweinfurter moderierten die Veranstaltung.

Beginn:	18.30 Uhr
Ende:	20.00 Uhr



EINLADUNG

HERZLICHE EINLADUNG

ZUR **AUFTAKTVERANSTALTUNG** DES
INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS
MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN NÜDLINGEN

WANN?

Donnerstag, 25.11.2021

Um **18:30 Uhr**

WO?

In der **Schlossberghalle Nüdlingen**

2G PLUS - NACHWEIS ERFORDERLICH!

Es gelten die aktuellen allgemeingültigen Hygiene- und Abstandsregeln.



Informationen über die **Inhalte** und den **Erarbeitungsprozess** des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU). Alle Bürgerinnen und Bürger von Nüdlingen sind herzlich eingeladen.

Die Inhalte der Veranstaltung werden im Nachgang **auf der Gemeindehomepage veröffentlicht** und eine Möglichkeit für Rückmeldungen wird gegeben.



WIR FREUEN UNS AUF IHR KOMMEN!

GEMEINDE NÜDLINGEN UND

ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO PERLETH

Die Veranstaltung wird fotografisch dokumentiert. Wollen Sie nicht, dass Ihre Fotoaufnahmen verwendet werden, geben Sie bitte dem Team vor Ort Bescheid.

architektur + ingenieurbüro  perleth

ABLAUF

Zu Beginn begrüßte Herr Hofmann, 1. Bürgermeister der Gemeinde Nüdlingen, die Bürgerinnen und Bürger zur Auftaktveranstaltung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und bedankte sich für ihr Kommen.

Anschließend stellte Herr Perleth das architektur + ingenieurbüro perleth vor und leitete in die Thematik ein.

Frau Wichmann klärte daraufhin über die Städtebauförderung, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, die Vorbereitenden Untersuchungen und den Projektablauf auf.

Bevor die Bürgerinnen und Bürger selbst ihre Hinweise und Ideen verschriftlichen konnten, wurden erste Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse von Frau Kuhn vorgestellt.

Im zweiten Teil des Abends erhielten die Bürgerinnen und Bürger nachfolgende Fragestellungen. Die Ergebnisse sind auf den nächsten Seiten aufgeführt.

Für die sechs verschiedenen Handlungsfelder wurde gefragt:

Was gefällt Ihnen besonders gut?

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- Gebauter Raum
- Lokale Ökonomie
- Freizeit, Kultur und Tourismus
- Dorfgemeinschaft und Daseinsvorsorge
- Verkehr
- Ökologie

Auf einem Luftbild von Nüdlingen konnten rote und grüne Klebepunkte vergeben werden.

Was gefällt Ihnen besonders gut? ●

Wo sehen Sie Handlungsbedarf? ●

Die Präsentation ist in dieser Dokumentation ab Seite 11 abgedruckt.

Es besteht die Möglichkeit weitere Hinweise an die Gemeinde und das architektur + ingenieurbüro perleth zu senden.

Die ergänzenden Beiträge von Bürgerinnen und Bürgern, die nicht an der Auftaktveranstaltung teilnehmen konnten, werden im Nachgang in der Dokumentation ergänzt.



ERGEBNISSE DER WANDELHALLE

Was gefällt Ihnen besonders gut?



Grüne Klebepunkte wurden unter anderen an folgenden Stellen gesetzt:

- bestehende Wiese und Ackerfläche am westlichen Ortseingang
- Mehrgenerationenhaus im Oberweg
- Kindergarten
- Parkplatz am Friedhof
- Sportheim des TSV Nüdlingen
- südlicher Weg „Wurmerich“ Richtung Naturfriedhof
- Bücherei
- Freizeitanlage „Schenkgasse-Kochgasse“
- Hofmann-Fruchtsäfte
- Seniorengerechte Wohnanlage mit Tagespflege (Ümpfigstraße)
- Grüngutsammelstelle
- Ackerflächen am nord-westlichen Ortsrand
- Spiel- und Freizeitplatz Lehmgrube

Wo sehen Sie Handlungsbedarf?



Rote Klebepunkte wurden unter anderen an folgenden Stellen gesetzt:

- Ortsdurchfahrt Kissinger Straße und Münnerstädter Straße
- Baulücke im Gewerbegebiet Am Sinnberg
- Obere Mühle
- Kreuzung zum Gewerbegebiet am westlichen Ortseingang
- Brachfläche zwischen Oberweg und Riedweg
- Schotterfläche und Brachfläche westlich des TSV-Geländes
- Fußweg zwischen Hochstraße - Bergstraße - Oberweg
- Ackerfläche am nördlichen Ortsausgang östlich der Haardstraße
- Burgstall Hunberg
- Grundschule
- Brachfläche westlich der Schlossberghalle
- Kreuzung am östlichen Ortseingang
- Kreuzung Kapellenstraße - Wurmerich
- Kirchplatz
- Feuerwehrhaus
- Saint-Marcel-Platz
- Kreuzung Kissinger Str. - Wurmerich - Kochgasse
- Brachfläche zwischen Robertsgäßchen und Hindenburgstraße
- ehemaliges Einkaufszentrum in der Schenkasse
- kreuzender Fußweg in der Kochgasse
- westliches Quartier Ümpfigstraße - Haardstraße
- Baulücke in der Ümpfigstraße
- Brachfläche zwischen Haardstraße und Mühlgasse
- Brachflächen zwischen Hohlweg, Heßgraben und Mühlgasse
- Weg zwischen Am Bödelein und Hohlweg

Gebauter Ort

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
GEBAUTER ORT: Ortsbild, Wohnen, Straßen und Plätze, Grün- und Freiräume, Innenentwicklung	
Was gefällt Ihnen besonders gut? • große Möglichkeit der Naherholung	Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen? • Ortsdurchfahrt zu wenige Parkmöglichkeiten • Ortsbild im Kern („In graue Städtemauern“) • Flüsterasphalt im Würmerich • Leerstände beseitigen • (Inaktiver Ortskern mit niedrigem Nutzungswert Wohlfühlplätze schaffen • höhere Förderungen der Revitalisierung von Leerständen (Zuwachs von Familien)(Wohneigentum)
Sonstige Anregungen: - Erweiterung Baugebiet bei Aschacher Weg (eben, Ortsnah)	In Neubaugebieten Photovoltaik u. Zisternen vorschreiben Anbindung nördlicher Landwirt über Straße bei Kläranlage

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- große Möglichkeit der Naherholung

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- Ortsdurchfahrt, zu wenige Parkmöglichkeiten
- Ortsbild im Kern („In graue Städtemauern“)
- Flüsterasphalt im Würmerich
- Leerstände beseitigen
- Unaktiver Ortskern mit niedrigem Nutzungswert
- Wohlfühlplätze schaffen
- höhere Förderung der Revitalisierung von Leerständen (Zuwachs von Familien) (Wohneigentum)

Sonstige Anregungen:

- Erweiterung Baugebiet bei Aschacher Weg (eben, ortsnah)
- in Neubaugebieten Photovoltaik und Zisternen vorschreiben
- Anbindung nördlicher Landwirt über Straße bei Kläranlage

Lokale Ökonomie

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
LOKALE ÖKONOMIE: Einzelhandel, Nahversorgung, Handwerk und Gewerbe	
<p>Was gefällt Ihnen besonders gut?</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Versorgung mit täglichen Bedarf ✓ 	<p>Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?</p> <ul style="list-style-type: none"> x Gewerbegebiet per Fuß schlecht zu erreichen auch die Lebenshilfe • fehlende Möglichkeiten/Flächen für Gewerbebetriebe • schlechte Internetverbindung (privat/Gewerbe) • Kleingewerbe stärker unterstützen
<p>Sonstige Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Co-Working-Space z.B. Alte Schule / Stern • Gewerbe-Ring 	

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- gute Versorgung für täglichen Bedarf

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- Gewerbegebiet per Fuß schlecht zu erreichen; auch die Lebenshilfe
- fehlende Möglichkeiten/Flächen für Gewerbebetriebe
- schlechte Internetverbindung (privat/Gewerbe)
- Kleingewerbe stärker unterstützen

Sonstige Anregungen:

- Co-Working-Space, z.B. Alte Schule/Stern
- Gewerbe-Ring

Verkehr

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
VERKEHR: Fußgänger, Radfahrer, Autoverkehr, Parken, Öffentlicher Personennahverkehr	
Was gefällt Ihnen besonders gut? <i>verpasste Umgehungsstraße</i>	Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen? → Parken oft nur an der Straße mit erheblicher Verkehrsbehinderung möglich → Wohngebiet/Ecke Aschacher Weg (Neubau großes Mietshaus) Parksituation in der Kreuzung - für Berufstätige ungeeignete Busverbindungen → KG Fahrradwege nach NES → Mü/NEI Mümmelstadt Durchgangsverkehr der B 287 + KG 17 raus aus Nüdlingen → Kreisverkehrs Ortseinfahrt (KG + Mü) zur Verkehrsberuhigung - Car-Sharing - Vorfahrt für Radfahrer
Sonstige Anregungen: <i>Verkehrsführung teilweise ändern Einbahnstraßen und Gehsteige fehlen Mehr Radwege Überquerung der Hauptstr. beim Tegut.</i>	

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- verpasste Umgehungsstraße

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- verpasste Umgehungsstraße
- Parken oft nur an der Straße mit erheblicher Verkehrsbehinderung möglich
- Wohngebiet/Ecke Aschacher Weg (Neubau großes Mietshaus) Parksituation in der Kreuzung
- für Berufstätige ungeeignete Busverbindung nach Bad Kissingen, Bad Neustadt und Mümmelstadt
- Fahrradweg nach Bad Neustadt und Mümmelstadt
- Durchgangsverkehr der B 287 und KG 17 raus aus Nüdlingen
- Kreisverkehrs Ortseinfahrt (Bad Kissingen und Mümmelstadt) zur Verkehrsberuhigung
- Car-Sharing
- Vorfahrt für Radfahrer

Sonstige Anregungen:

- Verkehrsführung teilweise ändern
- Einbahnstraßen und Gehsteige fehlen
- mehr Radwege
- Überquerung der Hauptstraße beim Tegut

Ökologie

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
ÖKOLOGIE: Klimaschutz, Hochwasserschutz, Erneuerbare Energien, Landwirtschaft	
<p>Was gefällt Ihnen besonders gut?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaik • Windkraftnutzung • Ökonische an der Schule 	<p>Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?</p> <p>Kopierer fehlt- (Münzkopierer)</p> <p>Freiflächen-Photovoltaik</p> <p>Energetische Sanierung im Innenort schwierig ↳ Nahwärmenetz!</p> <p>Energieautarkie fehlt</p> <p>Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden</p> <p>Kläranlage Schlossberghalle</p> <p>Neue Schule</p>
<p>Sonstige Anregungen:</p> <p>Aufklärung/Infos über Überschwemmungsgebiete in der Ortsmitte ↳ geht in Ortsmitte</p> <p>Flächen sparen Innenentwicklung vor Neubaugebiet im Außenbereich</p>	

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- Photovoltaik
- Windkraftnutzung
- Ökonische an der Schule

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- Kopierer fehlt (Münzkopierer)
- Freiflächen-Photovoltaik
- Energetische Sanierung im Innenort schwierig → Nahwärmenetz
- Energieautarkie fehlt
- Photovoltaik auf öffentlichen Gebäuden
- Kläranlage Schlossberghalle
- Neue Schule

Sonstige Anregungen:

- Aufklärung/Infos über Überschwemmungsgebiete in der Ortsmitte
- Flächen sparen
- Innenentwicklung vor Neubaugebieten im Außenbereich

Freizeit, Kultur und Tourismus

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
FREIZEIT, KULTUR UND TOURISMUS	
<p>Was gefällt Ihnen besonders gut?</p> <p>Bücherei Kneippanlage Kulturreihe der Bücherei schöne Wanderwege</p>	<p>Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?</p> <p>Jugendraum / Jugendzentrum ✓ öffentl. Grillplatz „Lebendiger“ Dorfplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungszentrum • Wohnmobilstellplatz • Kleinkunstabühne • Konzerte für Jugend Radwegführung im Ortskern
<p>Sonstige Anregungen:</p> <p>Infotafel / blatt für/über Ver- anstaltungen - fester Platz am Rathaus (nicht jeder hat Internet)</p>	

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- Bücherei
- Kneippanlage
- Kulturreihe der Bücherei
- schöne Wanderwege

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- Jugendraum/Jugendzentrum
- öffentlicher Grillplatz
- „lebendiger“ Dorfplatz
- Veranstaltungszentrum
- Wohnmobilstellplatz
- Kleinkunstabühne
- Konzerte für Jugend
- Radwegführung im Ortskern

Sonstige Anregungen:

- Infotafel/-blatt für/über Veranstaltungen - fester Platz am Rathaus (nicht jeder hat Internet)

Dorfgemeinschaft und Daseinsvorsorge

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NÜDLINGEN	
DORFGEMEINSCHAFT UND DASEINSVORSORGE: Vereine, Identität, Ärzte, Kinder, Senioren, Soziales, Bildung	
<p>Was gefällt Ihnen besonders gut?</p> <p>Viele Vereine / große Auswahl ✓</p> <p>Musikvereine + Chöre</p> <p>• Kindergarten + Schule im Ortskern</p>	<p>Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?</p> <p>In nächster Zeit Ärztemangel ✓</p> <p>Funklöcher</p> <p>Hausärzte mit moderner Ausstattung ✓ (z.B. Kommunikation)</p> <p>Kommunikation zwischen Kindergarten & Schule (bauliche Nähe)</p> <p>Popkultur Musik</p>
<p>Sonstige Anregungen:</p> <p>- (Teil-) Reservierung freier Wohnungen der neuen Altenwohnungen für Nüdlinger (per Warteliste o.ä.)</p>	

Was gefällt Ihnen besonders gut?

- viele Vereine, große Auswahl
- Musikvereine + Chöre
- Kindergarten und Schule im Ortskern

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- in nächster Zeit Ärztemangel
- Funklöcher
- Hausärzte mit moderner Ausstattung (z.B. Kommunikation)
- Kommunikation zwischen Kindergarten und Schule (bauliche Nähe)

Sonstige Anregungen:

- (Teil-)Reservierung freier Wohnungen der neuen Altenwohnungen für Nüdlinger (per Warteliste o.ä.)

PRÄSENTATION



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN NÜDLINGEN

Auftaktveranstaltung
am 25.11.2021

referentinnen und referenten:
joachim perleth | architekt und stadtplaner
christiane wichmann | architektin und stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

architektur + ingenieurbüro  perleth

HEUTIGER ABLAUF

- BÜROVORSTELLUNG
- EINFÜHRUNG
- WAS IST EIN ISEK?
- WAS IST EINE VU?
- PROJEKTABLAUF
- ERSTE ERKENNTNISSE

- WANDELHALLE - ERSTE HINWEISE FÜR UNS PLANER

architektur + ingenieurbüro  perleth

VORSTELLUNG architektur + ingenieurbüro perleth

JOACHIM PERLETH

Geschäftsführer
Architekt, Dipl. Ing. (FH), Stadtplaner, Energiebe-
rater, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator



Bürogründung 1996
Firmensitz Kornmarkt 17, Schweinfurt
Leistungsspektrum 28 Angestellte

Stadtplanung, Dorferneuerung, Integrierte Ländliche
Entwicklung, Architektur (Neubau, Umbau, Sanierung),
Innenarchitektur, Denkmalpflege, Kirchenrestauration,
Freianlagen, Brandschutzplanung, Sicherheitskoordi-
nation, Energieberatung, Bauvoruntersuchung

CHRISTIANE WICHMANN

Architektin, Dipl.-Ing. (FH) und Stadtplanerin
Stammreferentin an der Schule der Dorf- und Flur-
entwicklung in Klosterlangheim



LEONIE KUHN

Master of Science
Stadt- u. Raumplanung



architektur + ingenieurbüro  perleth

ANLASS

Die aktuellen Veränderungen in **Demographie** und **Wirtschaft** stellen neue **Herausforderungen** an die Kommunen.

Ebenso bestehen durch den **digitalen Wandel** in der Gesellschaft und der Wirtschaft sowie durch die Folgen des **Klimawandels** neue Anforderungen für die kommunale Entwicklung.

Zur Bewältigung der aus dem **Strukturwandel** erwachsene Problemlagen müssen **neue Strategien** entwickelt und erprobt werden.

In der Gemeinde Nüdlingen sind heute eine **Bevölkerungsabnahme** und **Alterungstendenzen** der Bewohnerinnen und Bewohner zu erkennen.

architektur + ingenieurbüro  perleth

HERAUSFORDERUNG

Den erforderlichen Umbauprozess kann die Gemeinde aus eigener Kraft und ohne hinreichende Förderung von außen nicht meistern. Nur durch den **Einsatz umfangreicher staatlicher Fördermittel** erscheint es möglich, die erforderlichen Umbaumaßnahmen im baulichen und städtebaulichen Bereich durchzuführen sowie durch entwicklungsfördernde Maßnahmen eine tragfähige ökonomische Basis in Nüdlingen zu sichern, die Bevölkerungsverluste minimiert und das Zusammenleben erleichtert.

→ STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES UND DER LÄNDER

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



architektur + ingenieurbüro  perleth

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die Städtebauförderung leistet seit 1971 mit über fünf Milliarden Euro einen bedeutenden Beitrag zur städtebaulichen Erneuerung der bayerischen Städte, Märkte und Dörfer.

Die aktuellen Handlungsschwerpunkte sind die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten, die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf sowie die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen angesichts von Funktionsverlusten.



architektur + ingenieurbüro  perleth

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NÜDLINGEN

- Herbst 2018 Bedarfsmitteilung an die Städtebauförderung ISEK
- August 2019 Bewilligung des Mittelrahmens durch Regierung von Unterfranken
- Winter 2020 Ausschreibung Planungsbüro / Auswahlverfahren
- Juni 2021 Förderbescheid der Regierung v. Unterfranken für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II „Soziale Stadt“ mit Mitteln der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Bayern
- Juli 2021 Beauftragung architektur + ingenieurbüro perleth

architektur + ingenieurbüro  perleth

WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

- Grundlage zur Programmdurchführung der Städtebauförderung
- **Informelles** Planungsinstrument
- Erarbeitung von **Leitbildern und Zielen** für die städtebauliche Entwicklung von Nüdlingen
- Gestalterisch, ordnende und auf Nutzung bezogene Ziele, jedoch **ohne rechtsverbindlichen Charakter**
- Entwurf und Abstimmung von **Maßnahmen und Projekten**
- Begleitet von einem intensiven **Beteiligungsprozess** mit lokalen Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern
- **Entscheidungshilfe** für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, **Förderung** und Genehmigung städtebaulicher Maßnahmen

architektur + ingenieurbüro  perleth

WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT?

- Bestandsaufnahme und Analyse themenübergreifender Stärken, Schwächen und Problemfelder
- Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht und wesentliche organisatorische Aussagen zur Programmumsetzung
- Berücksichtigung verschiedener Handlungsfelder



architektur + ingenieurbüro  perleth

WAS SIND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN?

- Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 141 BauGB = **rechtliches Planwerk**
- Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes
- Beurteilung über städtebauliche, soziale und strukturelle Verhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Formulierung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen für den Altort von Nüdlingen



WOZU DIENT EIN SANIERUNGSGEBIET?

Anreiz für Bürgerinnen und Bürger zur **Investition in die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude**

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Eigentümer eines Gebäudes nach den §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetz **Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich absetzen.**

Um diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen zu können, muss zunächst eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen werden, die Art und Umfang der Sanierungsarbeiten festlegt.

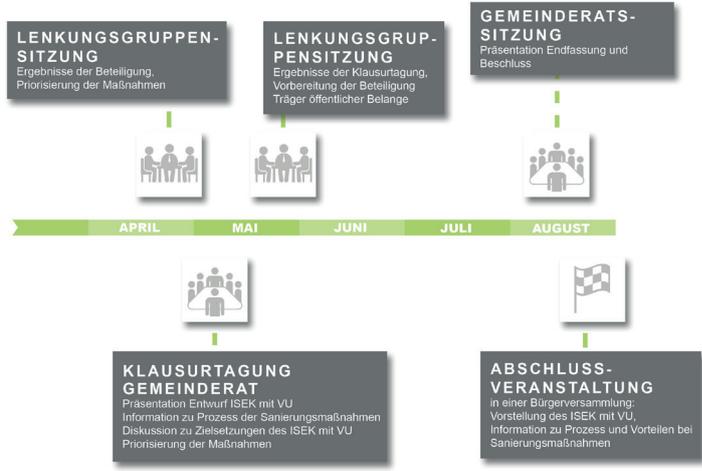
→ ausführliche Aufklärung am Ende des Prozesses

architektur + ingenieurbüro perleth

PROJEKtablauf



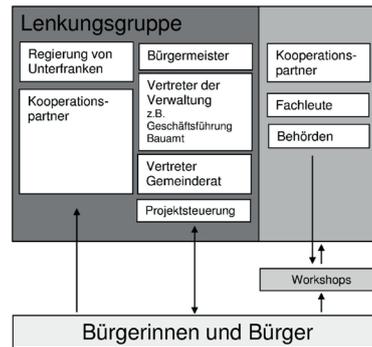
PROJEKTABLAUF



architektur + ingenieurbüro perleth

PROJEKTABLAUF

Die Lenkung und Koordinierung des Gesamtprozesses erfolgt durch Einrichtung einer **Lenkungsgruppe**. Diese diskutiert Fragen von grundsätzlicher Bedeutung und nimmt die erforderlichen Weichenstellungen vor.

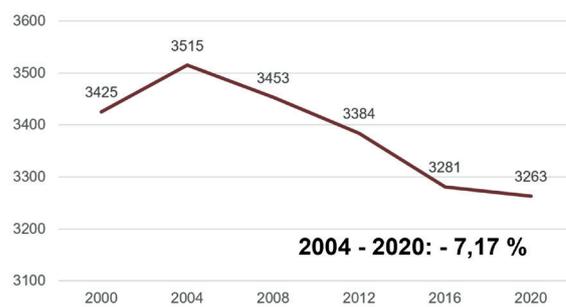


Entscheidungsgremium ist und bleibt der **Gemeinderat**. Gemeinderäte sind in allen Bereichen (Lenkungsgruppe und Workshops) vertreten, sodass eine frühzeitige und enge Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft in jedem Fall sichergestellt ist.

architektur + ingenieurbüro perleth

ERSTE ERKENNTNISSE

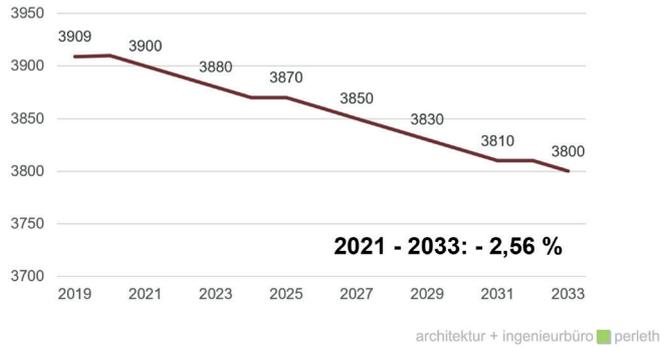
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 2000 IM ORTSTEIL NÜDLINGEN



architektur + ingenieurbüro perleth

ERSTE ERKENNTNISSE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2033 FÜR DIE GEMEINDE NÜDLINGEN



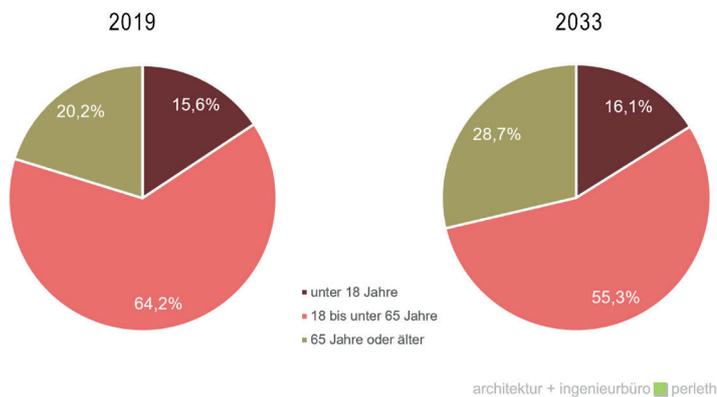
ERSTE ERKENNTNISSE

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG UND WANDERUNG IN NÜDLINGEN



ERSTE ERKENNTNISSE

ALTERSSTRUKTUR DER GEMEINDE NÜDLINGEN



ERSTE ERKENNTNISSE

Die Altersstruktur der Gemeinde Nüdlingen entspricht dem gegenwärtigen Trend der demographischen Entwicklung. Es wird also deutlich, dass die **Zahl der „reiferen“ Einwohnerinnen und Einwohner** in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, aufgrund des **Altersstruktureffektes**, weiter **ansteigen wird** und nur durch Zuwanderungen kompensiert werden kann.

Auch das **drohende Leerstandsrisiko**, bedingt durch die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, wird größer. Dies hat zur Folge, dass zusätzlich **starke Veränderungsprozesse** durch weiteren Leerstand, aber auch durch **soziale Veränderung** in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu erwarten sind. Sollten bis dahin keine adäquaten **Strategien und Maßnahmen zur Innenentwicklung** erfolgen, so zeichnet sich für den **Ortskern** und die Neubaugebiete der 70er Jahre in Zukunft eine substanzgefährdende Situation ab.

architektur + ingenieurbüro  perleth

SAINT-MARCEL-PLATZ UND BEREICH GASTHAUS STERN - VERTIEFENDER BAUSTEIN

Entwicklungsmöglichkeiten für einen gesellschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt im Ort

> Darstellung von Lösungsvarianten



architektur + ingenieurbüro  perleth

(VERKEHRS)KONZEPT - VERTIEFENDER BAUSTEIN

- Hohe verkehrliche Belastung entlang der Ortsdurchfahrt durch LKW und PKW
- Auftragen eines Flüsterasphalts und Aufwertung der Seitenbereiche durch das Staatliche Bauamt in Vorbereitung

→ Schwerpunkt Konzept:

Analyse und Darstellung innerörtlicher Ziel- und Quellverkehre, Rad- und Fußwege, ruhender Verkehr (= Stellplätze), ÖPNV

architektur + ingenieurbüro  perleth

ERSTE ERKENNTNISSE - ZUSAMMENFASSUNG

POTENZIALE

- Nähe zu den Oberzentren Bad Kissingen/Bad Neustadt und Schweinfurt
- Gute verkehrliche Anbindung an die A 71
- Angebote der Nahversorgung
- Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet
- Besondere landschaftliche Qualität

architektur + ingenieurbüro  perleth

ERSTE ERKENNTNISSE - ZUSAMMENFASSUNG

RISIKEN

- Rückläufige Bevölkerungstendenz
- Überalterung der Nüdlinger Bevölkerung
- Bestehende Leerstände
- Leerstandsrisiko durch demographischen Wandel
- Geringe Aufenthaltsqualität entlang der Durchgangsstraße durch hohes Verkehrsaufkommen
- Städtebauliche Missstände, v.a. entlang der Kissinger Straße und Münnerstädter Straße

architektur + ingenieurbüro  perleth

WANDELHALLE - ERSTE HINWEISE FÜR UNS PLANER



Was gefällt Ihnen besonders gut?

Was finden Sie negativ? / Was fehlt Ihnen?

- | | | |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| GEBAUTER ORT | LOKALE ÖKONOMIE | FREIZEIT, KULTUR, TOURISMUS |
| VERKEHR | DORFGEMEINSCHAFT, DASEINSVORSORGE | ÖKOLOGIE |

Was gefällt Ihnen besonders gut? 

Wo sehen Sie Handlungsbedarf? 



architektur + ingenieurbüro  perleth

IMPRESSIONEN

