

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN GEMEINDE NÜDLINGEN

Dokumentation „Marktplatz der Ideen“

am 04. Juni 2022



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

Juni 2022

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

INHALT

Einladung.....	1
Ablauf und Einführung	2
Ergebnisse Stimmungsbild.....	3
Ergebnisse Stärken und Schwächen	5
Ergebnisse World-Café „Nüdlingen 2040“	9
Ergebnisse Problembereiche des ruhenden Verkehrs ..	15
Präsentation	16
Teilnehmerliste	25
Presseartikel	26
Impressionen	27

TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

Herr Harald Hofmann	1. Bürgermeister der Gemeinde Nüdlingen
Frau Sabrina Schäfer	Hauptamt, Liegenschaftsverwaltung
Herr Fabian Röder	Leitung Finanzverwaltung und Gemeindewerke
Herr Dominik Metz	Technisches Bauamt
Stefanie Kunder	Allianzmanagerin ILE Kissinger Bogen
und 5 interessierte Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Nüdlingen, darunter auch Mitglieder des Gemeinderats	

MODERATION

Der Marktplatz der Ideen fand am 04. Juni 2022 in der Schulturnhalle in Nüdlingen statt. Herr Perleth, Frau Wichmann und Frau Kuhn vom architektur + ingenieurbüro perleth moderierten die Veranstaltung.

Beginn:	10:00 Uhr
Ende:	13:00 Uhr

EINLADUNG

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT
VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

EINLADUNG ZUM MARKTPLATZ DER IDEEN FÜR NÜDLINGEN

Handlungs-
vorschläge

Ideen und
Wünsche

Ziele für die
Zukunft

Sie sind herzlich eingeladen, die zukünftige
Entwicklung von Nüdlingen mitzugestalten!
Beim „Marktplatz der Ideen“ haben Sie die
Gelegenheit Ziele, Maßnahmen und
Projektideen gemeinsam zu erarbeiten.

WANN UND WO?

Samstag, 04. Juni 2022

Beginn 10:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr
in der **Schulturnhalle** Nüdlingen

WIR FREUEN UNS AUF ANREGENDE GESPRÄCHE, IDEEN UND WÜNSCHE!

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.



ABLAUF UND EINFÜHRUNG

Ablauf

10:00 – 10:05 Uhr	Begrüßung durch den 1. Bürgermeister Herr Hofmann
10:05 – 11:00 Uhr	Impulsreferat durch die Fachplanerinnen: Ergebnisse der Bestandsanalyse
11:00 – 11:15 Uhr	Beteiligung 01: Stimmungsbild „Wie bewerten Sie den derzeitigen Zustand von Nüdlingen im Bereich ...?“
11:15 – 11:25 Uhr	Beteiligung 02: Stärken und Schwächen „Was sind unsere größten Stärken und Schwächen in Nüdlingen?“
11:25 – 12:45 Uhr	Beteiligung 03: World-Café „Nüdlingen 2040“ „Welche Ziele haben Sie im Handlungsfeld ... für 2040 und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden?“
12:45 – 13:00 Uhr	Abschluss und Ausblick durch Fachplanerinnen Dank durch den Gemeinderat Herr Schäfer
beim Hinausgehen	Beteiligung 04: Problembereiche des ruhenden Verkehrs „In welchen Straßen gibt es die größten Probleme mit dem ruhenden Verkehr?“

Einführung

Zu Beginn begrüßte Herr Hofmann, 1. Bürgermeister der Gemeinde Nüdlingen, die Bürgerinnen und Bürger zum Marktplatz der Ideen.

Anschließend präsentierten Herr Perleth, Frau Wichmann und Frau Kuhn in einem Impulsreferat den Stand der Bestandsanalyse und die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung.

Die Präsentation befindet sich am Ende der Dokumentation.



ERGEBNISSE STIMMUNGSBILD

In einem ersten Schritt erhielten die Teilnehmenden jeweils sechs Klebepunkte, um den derzeitigen Zustand von vorgegebenen Handlungsfeldern zu bewerten. Je Handlungsfeld konnte ein Klebepunkt vergeben werden, um die Frage zu beantworten:

„Wie bewerten Sie den derzeitigen Zustand von Nüdlingen im Bereich ...?“

Zur Auswahl standen folgende sechs Handlungsfelder, die dann im zweiten Teil des Workshops vertieft wurden.

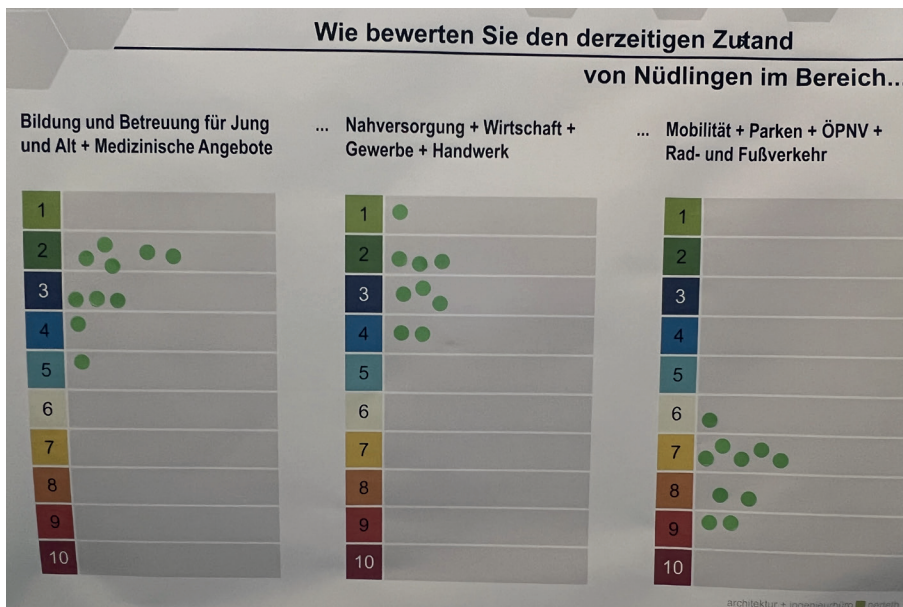
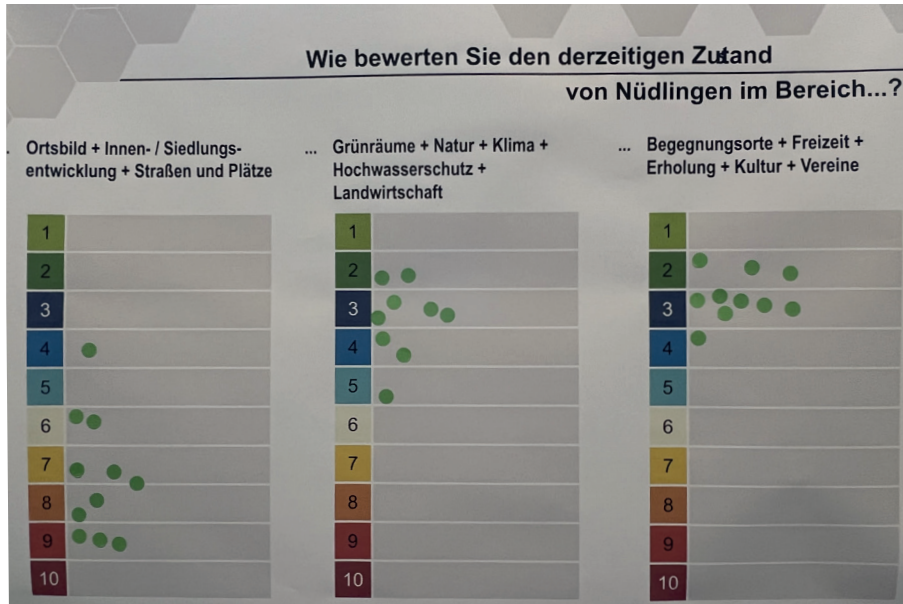
1. Ortsbild + Innen- /Siedlungsentwicklung + Straßen und Plätze
2. Grünräume + Natur + Klima + Hochwasserschutz + Landwirtschaft
3. Begegnungsorte + Freizeit + Erholung + Kultur + Vereine
4. Bildung und Betreuung für Jung und Alt + Medizinische Angebote
5. Nahversorgung + Wirtschaft + Gewerbe + Handwerk
6. Mobilität + Parken + ÖPNV + Rad- und Fußverkehr

Das Ergebnis zeigt, dass das **Handlungsfelder 2-5 von den meisten Teilnehmenden positiv** bewertet wird.

Die beiden **Handlungsfeldern 1 „Ortsbild ...“ und 6 „Mobilität ...“ werden von mittelmäßig bis schlecht beurteilt**. Dies ist u.a. auf die hohe Verkehrsbelastung entlang der Ortsdurchfahrt und die mangelnde Gestaltung des Altortes zurückzuführen.

Kein Handlungsfeld wurde mit „sehr schlecht“ bewertet. Nur ein Teilnehmer hat eine Bewertung mit „sehr gut“ abgegeben.





ERGEBNISSE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Anschließend sollte die erste Einschätzung zum Zustand des Ortes mit einer Abfrage der Stärken und Schwächen vertieft werden. Hierbei konnten die Teilnehmenden ihre Beurteilung auf Moderationskarten festhalten, welche sie danach selbst vorstellten. Die Moderatorinnen clusterten die Karten nach Themenbereichen.

„Was sind unsere größten Stärken und Schwächen in Nüdlingen?“

Stärken

Soziale Infrastruktur

- **Bücherei** (im Rathaus)
- **Kultur**(-angebote)
- viele Kultur- und Freizeitveranstaltungen
- **Bildung**, Schule
- Betreuung(-angebote)
- aktive Vorstandschaften
- Vereine
- Zusammenhalt beider Ortsteile (Vereine)

Versorgung

- Zahnarzt
- Tegut
- Daseinsvorsorge alles da!
- Lebensmittelversorgung
- Infrastruktur (Daseinsvorsorge)
- **Nahversorgung**
- **Medizinische Angebote, Ärzte**
- Apotheke

Fett gedruckte Begriffe wurden mehrfach genannt.

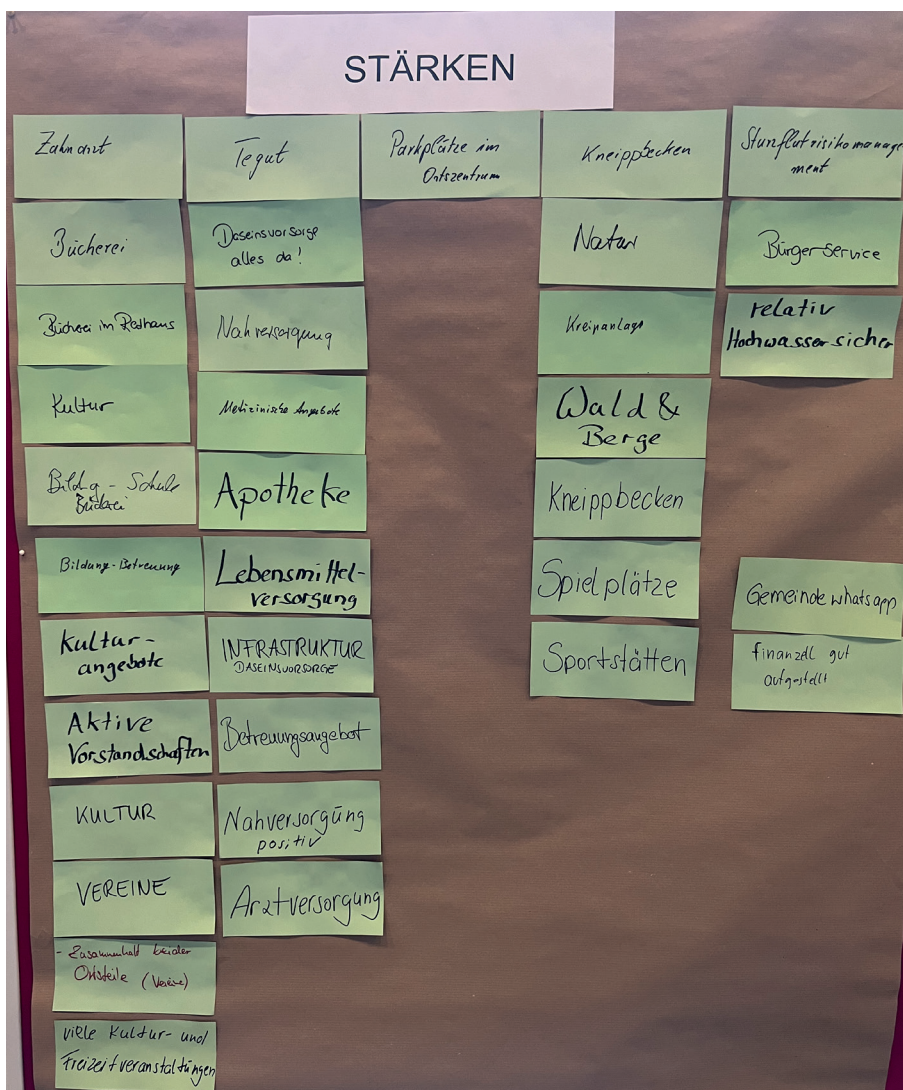


Grün- und Freiflächen

- Kneippbecken
- Natur
- Wald und Berge
- Spielplätze
- Sportstätten

Weiteres

- Parkplätze im Ortszentrum
- Sturzflutrisikomanagement
- relativ hochwassersicher
- Bürgerservice
- Gemeinde-Whats-App-Gruppe
- finanziell gut aufgestellt



Schwächen

Verkehr, Straßen, Barrierefreiheit

- Verkehrsbelastung
- **Ortsdurchfahrt**
- Verkehrssituation
- Durchgangsverkehr
- Solidarität Verkehr
- Dauerparker im Ortskern
- **Parksituation** bei Bäckerei und Metzgerei
- Parksituation Hauptstraße
- Gehwege Hauptstraße
- Hauptstraße nicht rollstuhlgerecht
- zu hohe Bordsteinkanten
- schlechte ÖPNV Vernetzung
- Busverbindung nicht ausreichend als Autoersatz

Soziales

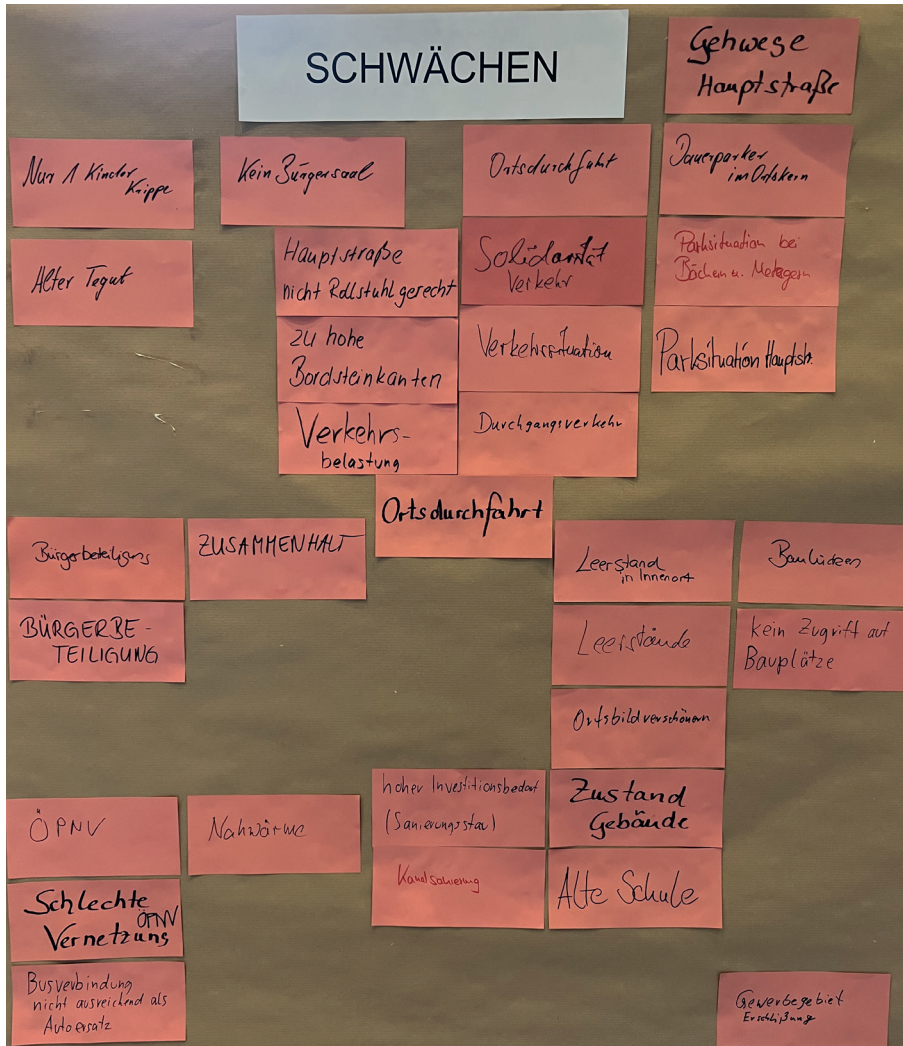
- nur eine Kinderkrippe
- kein Bürgersaal
- **Bürgerbeteiligung**
- Zusammenhalt

Gebäude, Innenentwicklungspotenziale

- **Leerstand** im Innenort
- Baulücken
- kein Zugriff auf Bauplätze
- Ortsbild verschönern
- Zustand Gebäude
- hoher Investitionsbedarf (Sanierungsstau)
- Alte Schule

Versorgung

- Kanalsanierung
- Nahwärme
- alter Tegut
- Gewerbegebiet erschließen



ERGEBNISSE WORLD-CAFÉ „NÜDLINGEN 2040“

In einem weiteren Schritt sollten die Teilnehmenden im World-Café „Nüdlingen 2040“ Zielsetzungen und Maßnahmen in den sechs bereits behandelten Handlungsfeldern sammeln.

Welche Ziele haben Sie im Handlungsfeld ... für 2040 und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden?

Zwei Gruppen mit jeweils fünf Personen wechselten jeweils nach zehn Minuten die Thementische. Die erarbeitete Ideen wurden auf Moderationspapier festgehalten.

Ortsbild + Innen- /Siedlungsentwicklung + Straßen und Plätze

Ortsbild + Innen- / Siedlungsentwicklung + Straßen und Plätze	
Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ... • Nutzung Stern OG. • Umgestaltung ehem. Kaufhaus Schäfer → ohne Straßenüberbauung • Hochwertige Ortsmitte (St. Marcel-Platz + Kirche) • ruhige Ortsdurchfahrt • „grünes Band“ durch Nüdlingen • Innenentwicklung / Nachverdichtung	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden? • Rückbau Überbau + Umnutzung z.B. Co-Working-Space • St. Marcel Platz mit Umfeld gestalten mit Brunnen • Flächen erwerben / ausweisen • Innenortbeauftragen / Stelle schaffen „Bauplatzmanager“ Innenentwicklungslotse

- **Umgestaltung ehem. Kaufhaus Schäfer:** ohne Straßenüberbauung, Rückbau Überbau + Umnutzung z.B. Co-Working Space
- **Nutzung Gasthaus Stern im OG**
- **Hochwertige Ortsmitte:** Umgestaltung St. Marcel-Platz und Kirchengrundstück mit Brunnen/Wasserelement auf dem Platz
- **ruhige Ortsdurchfahrt**
- **Grünes Band durch Nüdlingen:** Flächen erwerben/ausweisen
- **Innenentwicklung/Nachverdichtung:** Stelle für Innenortbeauftragen, Bauplatzmanager bzw. Innenentwicklungslotse schaffen

Grünräume + Natur + Klima + Hochwasserschutz + Landwirtschaft

Grünräume + Natur + Klima + Hochwasserschutz + Landwirtschaft

Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ...	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden?
- Wanderweg mit Aussichtspunkten - Fernwärmenetz bzw. Nah- PV An Klimaneutralität - Ökolandbau - Klimane	- Plätze festlegen, ausbauen <u>und</u> pflegen - PV-Anlagen auf allen öffentlichen Gebäuden - Freiflächen-Photovoltaikanlage - Energetische Sanierung aller öffentlichen Gebäude - Fahrzeuge auf elektro-Antrieb umstellen

architektur + ingenieurbüro | perleth

- **Wanderweg mit Aussichtspunkten:** Plätze festlegen, ausbauen und pflegen
- **Klimaneutralität**
 - Nah- bzw. Fernwärmenetz
 - PV-Anlagen auf allen öffentlichen Gebäuden
 - Freiflächen-Photovoltaikanlagen
 - Energetische Sanierung aller öffentlichen Gebäude
 - Fahrzeuge auf Elektro-Antrieb umstellen
- **Ökolandbau**



Begegnungsorte + Freizeit + Erholung + Kultur + Vereine

Begegnungsorte + Freizeit + Erholung + Kultur + Vereine

Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ... Ehrenamt Erhalt Erhalt der Bücherei Bürgerhaus Grillplatz + Feuerstelle Wanderwege entlang der Bäche überörtliche Events Erhalt Heimatmuseum	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden? Ehrenamtbeauftragter finanzielle Unterstützung/Entlastung von Vereinen ↳ auch Energie / Umwelt über vorhandene Einrichtungen / Möglichkeiten informieren Alte Schule als Veranstaltungsort ausbauen & Nutzungsmöglichkeiten steigern Brücke nahe Kläranlage Vermietung + Vermarktung Schlossberg halle
---	--

architektur + ingenieurbüro perleth

- **Erhalt des Ehrenamtes:** Ehrenamtbeauftragter, finanzielle Unterstützung und Entlastung von Vereinen - auch bei Themen wie Energie (Vereinsheim) und Umwelt
- **Erhalt der Bücherei**
- **Erhalt des Heimatmuseums**
- **Bürgerhaus:** über vorhandene Einrichtungen und Möglichkeiten informieren; Alte Schule als Veranstaltungsort ausbauen und Nutzungsmöglichkeiten steigern
- Grillplatz + Feuerstelle
- **Wanderwege entlang der Bäche:** Fußgängerbrücke nahe Kläranlage
- **überörtliche Events:** Vermietung und Vermarktung der Schlossberghalle



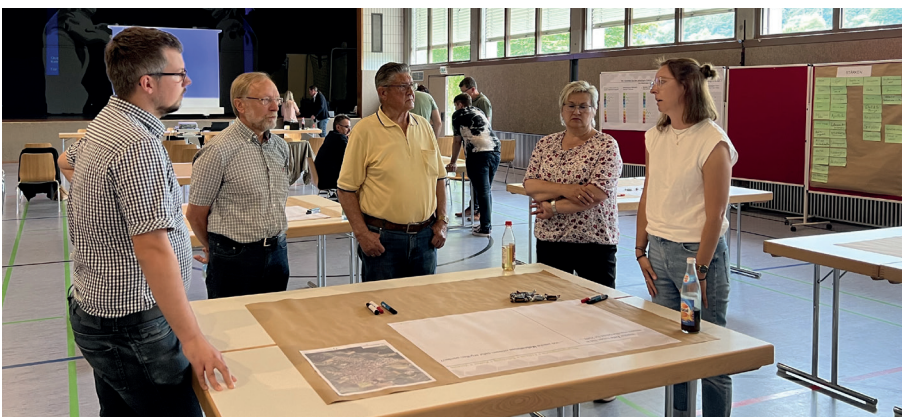
Bildung und Betreuung für Jung und Alt + Medizinische Angebote

Bildung und Betreuung für Jung und Alt + Medizinische Angebote

Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ... <i>Erhalt / Sicherung der Med. Versorgung + Apotheke</i> <i>Erweiterung des Angebots für Jugendliche</i> <i>Tagespflege</i>	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden? <i>attraktives Praxisangebot zur Verfügung stellen</i> <i>Bürgerzentrum mit medizinischer Versorgung kombinieren („Gesundheitszentrum“)</i> <i>„Jugendzentrum“ bzw. Anlaufpunkt</i> <i>Ärztzentrum im Stern oder Alte Schule oder „Kaufhaus Schöfer“</i>
--	--

architektur + ingenieurburo perleth

- **Erhalt/Sicherung der medizinischen Versorgung und Apotheke:**
 - attraktives Praxisangebote zur Verfügung stellen
 - Bürgerzentrum mit medizinischer Versorgung kombinieren („Gesundheitszentrum“)
 - Ärztezentrum im Gasthaus Stern, in der Alten Schule oder im Kaufhaus Schöfer
- Tagespflege
- **Erweiterung des Angebotes für Jugendliche:** „Jugendzentrum“ bzw. Anlaufpunkt, Aufenthaltsraum



Nahversorgung + Wirtschaft + Gewerbe + Handwerk

Nahversorgung + Wirtschaft + Gewerbe + Handwerk

Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ... Ausbau + Förderung von Gewerbe auch im <u>Altort</u> "Kleingewerbehaus" Energieversorgung (Wärme) Gewerbeflächen → Büro + Arbeitsflächen für Startup	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden? verfügbare Flächen durch die Gemeinde verfügbar machen (Erwerb / Nutzung / Verkauf / Verpachtung) Prüfung von Alternativen zur bisherigen Wärmeversorgung Wärmesaniierung fördern Einkaufservice anbieten Place to rent → Kaufhaus Schäfer
---	---

architektur + ingenieurbüro perles

- **Ausbau + Förderung von Gewerbe auch im Altort:** verfügbare Flächen durch die Gemeinde verfügbar machen (Erwerb/Nutzung/Verkauf/Verpachtung)
- **Gewerbeflächen**
- **„Kleingewerbehaus“:** Büro + Arbeitsflächen für Start-Up; Place to rent im Kaufhaus Schäfer
- **Energieversorgung (Wärme):** Prüfung von Alternativen zur bisherigen Wärmeversorgung, Wärmesaniierung fördern
- Einkaufservice anbieten



Mobilität + Parken + ÖPNV + Rad- und Fußverkehr

Mobilität + Parken + ÖPNV + Rad- und Fußverkehr

Welche Ziele haben Sie in diesem Handlungsfeld für 2040 ...	... und welche Maßnahmen müssen dafür ergriffen werden?
Besser ÖPNV Anbindung z.B. Schweinfurt oder Bad Neustadt kein Dauerparken auf öffentlichen Plätzen • Stadtbusanbindung KV • Schnellradweg • CO-Working-Space (zur Vermeidung von Verkehr) • Vermeidung von innerörtlichem Verkehr	• Radweg an der Ortsdurchfahrt + in Nachbarorte (Zentren) • Herstellung von breiten + barrierefreien Gehwegen • autonome Busse (Shuttle) • Parkmöglichkeiten im Innenort (Tiefgarage Dorfplatz?) • Car-Sharing-Station

architektur + ingenieurbüro | perleth

- **Bessere ÖPNV Anbindung:** z.B. nach Schweinfurt oder Bad Neustadt, Stadtbusanbindung nach Bad Kissingen
- autonome Busse (Shuttle)
- **Vermeidung von innerörtlichem Verkehr**
- Radweg an der Ortsdurchfahrt + in Nachbarorte (Zentren)
- Schnellradweg
- kein Dauerparken auf öffentlichen Plätzen
- Parkmöglichkeiten im Innenort (Tiefgarage am Dorfplatz?)
- Car-Sharing
- Herstellung von breiten, barrierefreien Gehwegen
- **Co-Working Space zur Vermeidung von Verkehr**



ERGEBNISSE PROBLEMBEREICHE DES RUHENDEN VERKEHRS

Abschluss

Zum Abschluss bedankte sich der Gemeinderat Herr Volker Schäfer in Vertretung von Herrn Hofmann bei den Bürgerinnen und Bürgern für Ihre Teilnahme und aktive Mitarbeit am Marktplatz der Ideen.

Er zeigte sich über die mangelnde Beteiligung enttäuscht und bat darum bei den Mitbürgerinnen und Mitbürgern Werbung für das ISEK zu machen, da dies ein wichtiger Schritt für die Zukunft ist.

Im Hinausgehen hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Gelegenheit Bereiche mit Problemen des ruhenden Verkehrs zu markieren. Hierfür konnten Klebpunkte auf ein Luftbild geklebt werden.

„In welchen Straßen gibt es die größten Probleme mit dem ruhenden Verkehr?“

es die größten
Probleme mit dem
ruhenden Verkehr?



Problembereiche des ruhenden Verkehrs befinden sich:

- Wurmerich an der Feuerwehr
- Kissinger Straße im Bereich Metzgerei und Bäckerei
- Kissinger Straße bei Einmündung Hindenburgstraße
- Kochgasse hinter dem Rathaus
- Münnerstädter Straße an der Apotheke/Gasthaus Stern
- Oberweg
- Neubaustraße
- Hennerberger Straße
- Ümpfigstraße an der Seniorenwohnanlage
- Haardstraße (nördlicher Bereich)

PRÄSENTATION



**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) MIT
VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
(VU) NACH § 141 BAUGB
NÜDLINGEN**

Marktplatz der Ideen
am 04.06.2022 in der Schulturnhalle Nüdlingen

referent:innen:
joachim perleth | architekt, stadtplaner
christiane wichmann | architektin, stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

HEUTIGER ABLAUF

- 10:00 - 10:45 Uhr Vorstellung Bestandsanalyse und Auftakt
- 10:45 - 11:00 Uhr „Stimmungsbild“
- 11:00 - 11:45 Uhr Stärken und Schwächen
- Pause
- 12:15 - 13:30 Uhr World-Café „Nüdlingen 2040“
- 13:30 - 14:00 Uhr Vorstellung der Ergebnisse aus dem World-Café
- 14:00 Uhr Abschluss

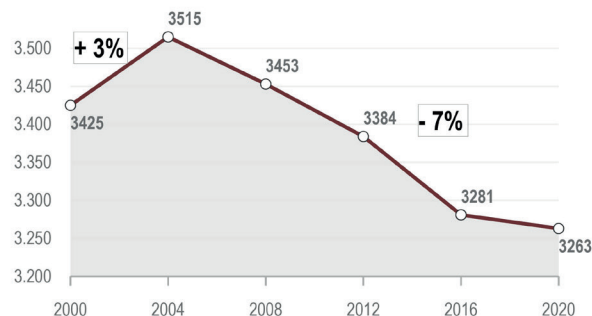
ERFOLGTE SCHRITTE

- | | |
|----------------|---|
| 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 |
| September 2021 | Startgespräch mit der Gemeinde Nüdlingen |
| Oktober 2021 | Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen |
| November 2021 | Auftaktveranstaltung |
| Mai 2022 | Gemeinderatsitzung |

DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

- Grundlage zur Programmdurchführung der Städtebauförderung
- **Entscheidungshilfe** für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, **Förderung** und Genehmigung städtebaulicher Maßnahmen
- **Informelles** Planungsinstrument
- Bestandsaufnahme und Analyse vielfältiger Handlungsfelder
- Erarbeitung von **Leitbildern und Zielen** für die städtebauliche Entwicklung des Ortes, jedoch **ohne rechtsverbindlichen Charakter**
- Entwurf und Abstimmung von **Maßnahmen und Projekten**
- Begleitet von einem intensiven **Bürgerbeteiligungsprozess**

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 2000 IN NÜDLINGEN



Anzahl von Sterbefällen und Geburten ist nahezu ausgeglichen.
Anzahl der Zuzüge seit 2004 rückläufig

ALTERSSTRUKTUR

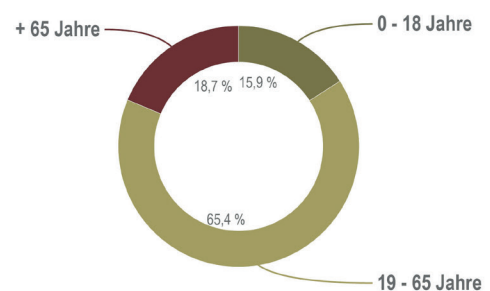
Durchschnittsalter

2000: 38,3 Jahre

2010: 42,1 Jahre

2020: 44,9 Jahre

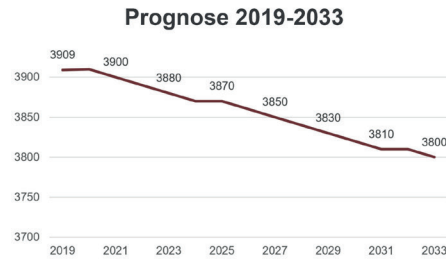
Altersgruppenverteilung 2021 in Nüdlingen



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR DIE GEMEINDE

Bevölkerungsverlust (2019-2033): -2,9 %
in der Gemeinde Nüdlingen

Durchschnittsalter 2033:
46,9 Jahre
deutlich steigend



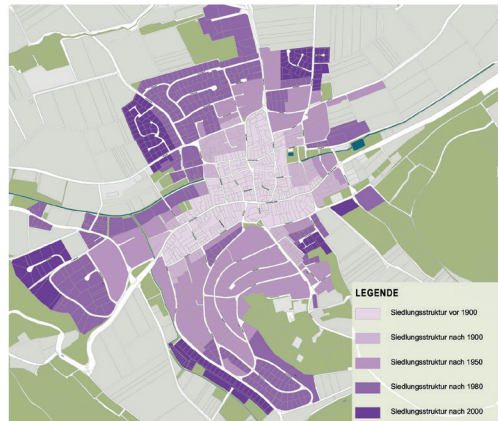
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Starke topografische
Unterschiede
(60 m Höhenunterschied
zw. Rathaus - Sportplatz)

Dicht bebauter Altort

Großflächige Siedlungs-
erweiterung ab den
1960er Jahren



INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN NÜDLINGEN

97 Baulücken*
65 Leerstände
47 drohende Leerstände
→ 16,53 ha
Gesamtpotenzialfläche



*ohne gewerbliche Baulücken

97 BAULÜCKEN 81.700 M² IN NÜDLINGEN

Allianz-Arena: Gesamt Grundfläche 37.600,00 qm



WOHNBAULANDBEDARF DER GEMEINDE

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Nüdlingen

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:	
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:	3.908
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	-2,9
für einen Zeitraum von:	14 Jahren
Wohnungen:	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	494
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2.024
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	18

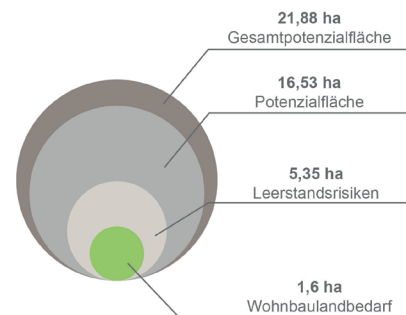
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 Prognosezeitraum (Jahre): 14

Prognoseergebnis für das Jahr 2034:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	-113	
Bedarf an Wohnungen:	-56	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	85	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	29	
Wohnbaulandbedarf:	1,6 ha	
steht einem		
Innenentwicklungspotenzial von	21,88	ha gegenüber



DASEINSVORSORGE



FREIZEIT UND KULTUR

**KULTUR
MITTENDRIN**


VERKEHRSSTRUKTUR

Hohe Verkehrsbelastung entlang
der Ortsdurchfahrt

Angepannte Parkraumsituation



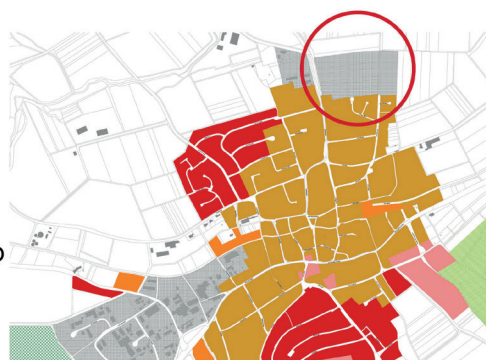
WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

Gewerbefläche (ca. 31,4 ha), davon sind 6,6 ha im Norden noch nicht erschlossen

1.101 Beschäftigte

mehr Aus- als Einpendler

15 Landwirte,
ca. 1/3 davon im Vollerwerb

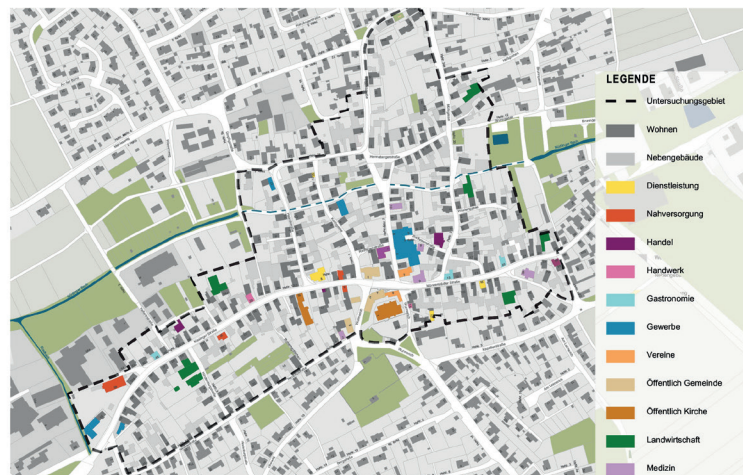


DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

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

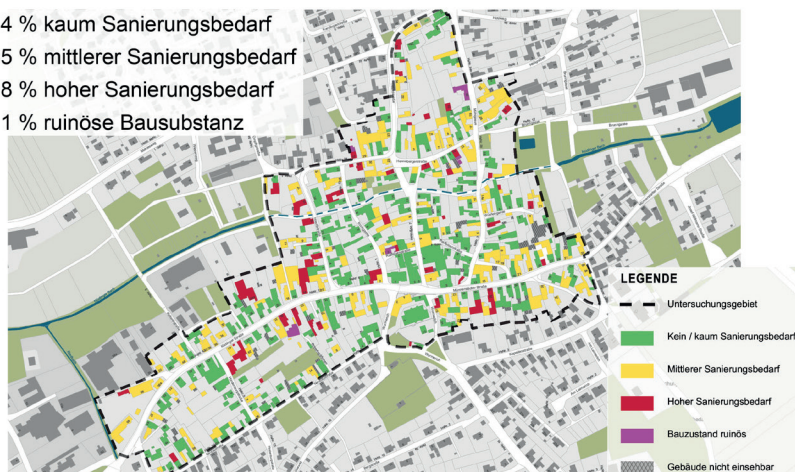


NUTZUNGSSTRUKTUR - IM UNTERSUCHUNGSGEBIET DER VU



GEBÄUDEZUSTAND - IM UNTERSUCHUNGSGEBIET DER VU

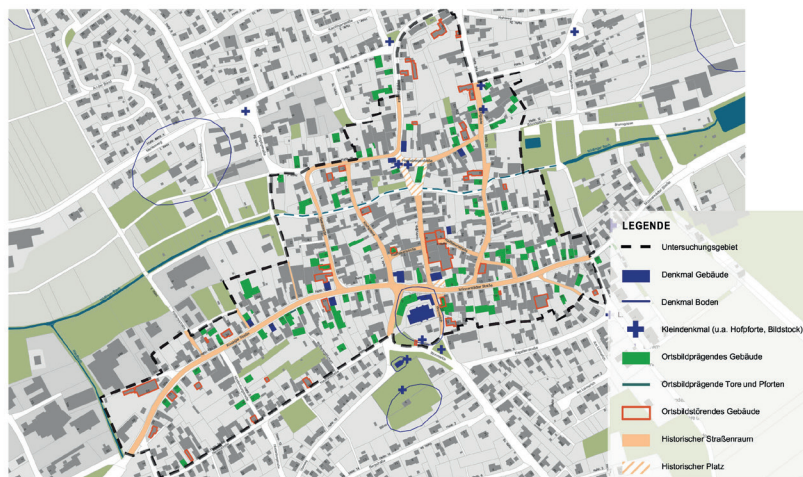
- 44 % kaum Sanierungsbedarf
- 35 % mittlerer Sanierungsbedarf
- 8 % hoher Sanierungsbedarf
- 1 % ruinöse Bausubstanz



ZUSTAND DER STRASSEN - IM UNTERSUCHUNGSGEBIET DER VU



HISTORISCHES ORTSBILD - IM UNTERSUCHUNGSGEBIET DER VU



FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR - IM UNTERSUCHUNGSGEBIET DER VU



STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

STÄRKEN

- Erholungs- und Freizeitwert durch umgebenden Naturraum
- intakte Vereinslandschaft
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt
- gute verkehrliche Anbindung
- Schlossberghalle als Veranstaltungsraum
- Nahversorgung

SCHWÄCHEN

- alternde Bevölkerung und Bevölkerungsverluste
- topographische Gegebenheiten
- unattraktiver Ortskern
- mangelnde Barrierefreiheit
- Verkehrsaufkommen entlang der Ortsdurchfahrt
- Innenentwicklungspotenziale

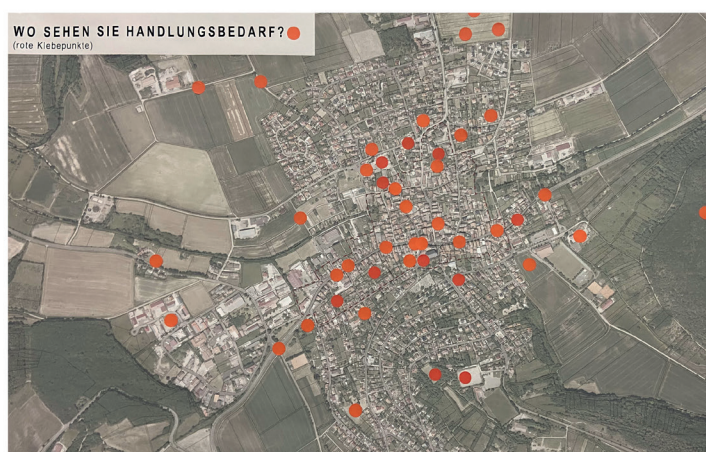
ERKENNTNISSE DER AUFTAKTVERANSTALTUNG

WAS GEFÄLLT IHNEN BESONDERS GUT?



ERKENNTNISSE DER AUFTAKTVERANSTALTUNG

WO SEHEN SIE HANDLUNGSBEDARF?



STIMMUNGSBILD

„WIE BEWERTEN SIE DEN **DERZEITIGEN ZUSTAND** VON NÜDLINGEN IM BEREICH ...?“

1	sehr gut	... Ortsbild + Innen- / Siedlungs- entwicklung + Straßen und Plätze	... Grünräume + Natur + Klima + Hochwasserschutz + Landwirtschaft
2			
3			
4		... Begegnungsorte + Freizeit + Erholung + Kultur + Vereine	... Bildung und Betreuung für Jung und Alt + Medizinische Angebote
5			
6			
7		... Nahversorgung + Wirtschaft + Gewerbe + Handwerk	... Mobilität + Parken + ÖPNV + Rad- und Fußverkehr
8			
9			
10	sehr schlecht		

Für jedes Handlungsfeld kann ein Klebpunkt vergeben werden!

STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

1. WAS SIND UNSERE GRÖSSTEN **STÄRKEN** IN NÜDLINGEN?
2. WAS SIND UNSERE GRÖSSTEN **SCHWÄCHEN** IN NÜDLINGEN?

Stärken

Schwächen

Pro Karte bitte nur einen Stichpunkt notieren

WORLD - CAFÉ „NÜDLINGEN 2040“

WELCHE **ZIELE** HABEN SIE IM HANDLUNGSFELD ... FÜR 2040?
WELCHE **MASSNAHMEN** MÜSSEN DAFÜR ERGRIFFEN WERDEN?

Handlungsfelder:

1. Ortsbild + Innen- / Siedlungsentwicklung + Straßen und Plätze
2. Grünräume + Natur + Klima + Hochwasserschutz + Landwirtschaft
3. Begegnungsorte + Freizeit + Erholung + Kultur + Vereine
4. Bildung und Betreuung für Jung und Alt + Medizinische Angebote
5. Nahversorgung + Wirtschaft + Gewerbe + Handwerk
6. Mobilität + Parken + ÖPNV + Rad- und Fußverkehr

jeweils nach 15 Minuten Wechsel des Thementisches
ca. 6 Personen je Tisch
Ideen werden auf den Plakaten festgehalten

TEILNEHMERLISTE



Marktplatz der Ideen zum Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen Nüdlingen

Marktplatz der Ideen zum ISEK mit VU Nüdlingen am 04.06.2022

NAME	UNTERSCHRIFT	Ich bin damit einverstanden, dass mein Name im Protokoll erwähnt wird.
Stephanie Künze		ja
Julia Hofmann		✓
Harald Hofmann		ja
Leo Kim		✓
Ewald Kiesel		ja
Florian Wilim		ja
Volker Schäfer		ja
Fabian Röder		ja
Sabrina Schäfer		ja
Mark Dominik		ja

Im Rahmen der Veranstaltung werden Bildaufnahmen gemacht. Mit der Teilnahme an der Veranstaltung erklären Sie sich damit einverstanden, dass Sie gegebenenfalls auf Aufnahmen zu sehen und zu hören sind, die im Rahmen der Workshop-Dokumentation und der Öffentlichkeitsarbeit des Auftragnehmers verwendet werden.

PRESSEARTIKEL

Einladung am 10.05.2022 in der Mainpost

Mögliche Bauplätze in Privathand

Nüdlingen soll fit für die Zukunft gemacht werden. Welche Stärken und Schwächen Städteplanerinnen bisher im Ort feststellen und warum die Allianz-Arena theoretisch locker im Ort Platz finden könnte.

Von CHARLOTTE WITTNEBEL-SCHMITZ

NÜDLINGEN Etwa fünf Mal könne man das schlauchbootförmige Münchner Fußball-Stadion, die Allianz-Arena, in Nüdlingen nachbauen. Vorausgesetzt man nimmt dazu alle Grundstücke in Nüdlingen, die brach liegen. Diesen Vergleich zieht Architektin und Stadtplanerin Christiane Wichmann vom Architektur- und Ingenieurbüro Perleth.

In Nüdlingen (Haard nicht mitgerechnet) gebe es 17,76 Hektar „baureifes“ Land. Diese Fläche setze sich unter anderem aus 98 Baulücken auf erschlossenem Bauland, ohne gewerbliche Baulücken zusammen. Die Grundstücke, auf denen es Baulücken gebe, seien ausschließlich in Privatbesitz. „Es ist diese typische Bevorratung für die Enkel. Nur blöderweise haben sich die Enkel meistens schon in München, Frankfurt, Nürnberg oder woanders niedergelassen“, sagt Wichmann.

Baulücken und Leerstände

Zusätzlich zu den 98 Baulücken kommen 69 Gebäude, die nicht bewohnt werden und leer stehen. Außerdem zählte das Architekturbüro 47 Anwesen, in denen eine oder zwei Personen wohnen, die bereits über 75 Jahre sind. Diese Gebäude kämen irgendwann auf den Immobilienmarkt oder sie würden leer stehen, erläuterte Wichmann. Lagerhallen und Scheunen sind in die Berechnung nicht aufgenommen.

Nehme man den Ortsteil Haard in diese Analyse noch hinzu, könne man sechs Mal das Münchner Fußball-Stadion bauen. „Da ist Potenzial, das schlummert, zu dem haben wir aber keinen Zugriff“, sagte Wichmann. Für das Jahr 2034 prognostizierte sie 1,6 Hektar Bedarf an Wohnbauland. Positiv bewertete Leonie Kuhn vom Büro Perleth den Erholungs- und Freizeitwert der Gemeinde, da die Bewohner von Rad- und Wanderwegen und der umgebenden Natur profitieren. Positiv sei auch, dass es die Bücherei, Spielplätze und eine Kegelbahn und die Schlossberghalle als Veranstaltungsraum gebe. In der Gemeinde gebe es



Nicht nur am Pfaffenpfad im Gewerbegebiet gibt es in Nüdlingen Baulücken.

FOTO: CHARLOTTE WITTNEBEL-SCHMITZ

außerdem eine intakte Vereinslandschaft. Auch bei der Nahversorgung und was die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt angeht, sei die Gemeinde gut aufgestellt. Die verkehrliche Anbindung sei positiv wie negativ zu bewerten.

Als Schwächen definierten die Mitarbeiterinnen des Büros den unattraktiven Ortskern und eine man-

gelnde Barrierefreiheit. Die Haltestelle vor dem Rathaus sei nicht entsprechend gestaltet, damit auch Rollstuhlfahrer in den Bus kämen. Und: Die Fußwegverbindungen, die durch den Ort führten, seien bei den hohen Steigungen nicht leicht zu laufen. Dass sei aber den topographischen Gegebenheiten geschuldet.

Die Bevölkerung in Nüdlingen

und Haard werde immer älter. Knapp 16 Prozent der Einwohner seien zwischen 0 und 18 Jahren, etwa 65 Prozent seien zwischen 19 und 65 Jahren. Etwa 19 Prozent seien über 65 Jahre. Die Gemeinde verliere an Einwohnern. Zwar seien die Sterbefälle und die Geburten nahezu ausgeglichen. Die Anzahl der Zuzüge sei seit 2004 aber rückläufig. Als räumli-

che Schwerpunkte, die man verstärkt in den Blick nehme, nannten sie den Saint-Marcel-Platz, das Gasthaus „Zum Stern“, das Kirchenumfeld, die Renaturierung des Nüdlinger Baches und die Verkehrssituation.

Das Architektur- und Ingenieurbüro lädt am 4. Juni von 10 bis 14.30 Uhr Bürgerinnen und Bürger zum „Marktplatz der Ideen“ ein.

IMPRESSIONEN





