

5.4 SCHWERPUNKTBEREICHE

Verkehrskonzept

Die Nüdlinger Ortsdurchfahrt ist von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Durch straßenbegleitend geparkte PKW kommt es häufig zu einem stockenden Verkehrsstrom.

Im Verkehrskonzept für Nüdlingen werden verkehrsordnende sowie straßenbauliche Maßnahmen zusammengefasst. Insgesamt soll eine städtebauliche Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit bei gleichzeitiger Anpassung der verkehrlichen Funktionen erreicht werden.

Folgende Maßnahmen sind Bestandteile des Verkehrskonzeptes:

Neben dem fließenden Verkehr steht in Nüdlingen zudem insbesondere der **ruhende Verkehr** im Fokus. Es wird eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs (siehe M 20) sowie eine Parkraumüberwachung empfohlen. Speziell die Ortsdurchfahrt soll abschnittsweise durch Halte-/Parkverbote von abgestellten Autos befreit werden, sodass ein ständiges Abbremsen und Anfahren verhindert wird und somit Lärmemissionen verringert werden können. Vereinzelt, speziell gekennzeichnete Stellflächen können weiterhin bestehen bleiben und bei gezielter Platzierung eine Geschwindigkeitsverringern hervorrufen.

In Kapitel 3.7 wurden außerdem bereits **Potenzialflächen** für weitere Parkplätze entlang der Ortsdurchfahrt herausgearbeitet. Auf diesen Flächen können nach Ankauf durch die Gemeinde und Gestaltung neue Stellplätze geschaffen werden, die für die Angebote entlang der Ortsdurchfahrt (siehe M 16) benötigt werden.

Daneben behandelt das Konzept die **Barrierefreiheit** im öffentlichen Raum. Hierbei sollen z.B. die Bushaltestellen des Ortes und Gehwege (siehe M 21 und M 22) betrachtet und barrierefrei gestaltet werden.

Zur **Lenkung der Verkehrsströme** der verschiedenen Verkehrsteilnehmer, wird die Schaffung bzw. Ausweisung neuer Fahrradachsen südlich und nördlich der Ortsdurchfahrt vorgeschlagen (siehe M 19). Diese parallelen Wegeverbindungen sollen für Radfahrerinnen und Radfahrer eine sichere Alternative zur Kissinger und Münnerstädter Straße darstellen.

Darüber hinaus bilden die **Elektro-Mobilität** (siehe M 17) sowie **alternative Verkehrsangebote** (siehe M 18) wichtige Faktoren ab. Mit Elektro-Autos oder Fahrgemeinschaften können CO₂-Emissionen reduziert und das Verkehrsaufkommen verringert werden. Eine gemeinsame Internetplattform und Stationen für die Sharing-Fahrzeuge stellen sinnvolle Maßnahmen hierfür dar.

Im Zuge einer Neugestaltung und Aufwertung einzelner Straßen werden auch die Randbereiche untersucht und die Attraktivität dieser durch Straßenraumbegrünungen erhöht.



Parkmöglichkeiten in der Kochgasse



Bushaltestelle an der Kissinger Straße

Für die Angebote des ÖPNV ist der Landkreis Bad Kissingen zuständig.

Ortsmitte Nüdlingen

Zum Vorkonzept für die Neugestaltung der „Ortsmitte Nüdlingen“ zählen der Innenhof und der Vorplatz der Museumsgaststätte „Zum Stern“, die Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt, der St.-Marcel-Platz und das Kirchenumfeld.

Der **Innenhof der Museumsgaststätte „Zum Stern“** (1) wird für die Bevölkerung öffentlich zugänglich und einladend gestaltet sein, indem Elemente wie eine Pflasterfläche für Veranstaltungen oder Sitzgarnituren realisiert werden. Sitzmöglichkeiten sowie Randbegrünungen werden ebenso Teil des Innenhofes sein. Im hinteren Bereich wird eine erhobene Terrassenfläche (Holz), die über eine 3-stufige Treppe mit Sitzquader erreichbar ist, vorgesehen.

Der **Vorbereich der Museumsgaststätte** (2) soll auch weiterhin Stellplätze bieten und gepflastert werden.

Des Weiteren werden die **Randbereiche der Ortsdurchfahrt** (3) betrachtet werden. Zur Verkehrsberuhigung und Flächenminimierung (Asphalt) wird die Fahrbahnbreite der B 287 (Ortsdurchfahrt) und der Einmündung in den Wurmerich reduziert.

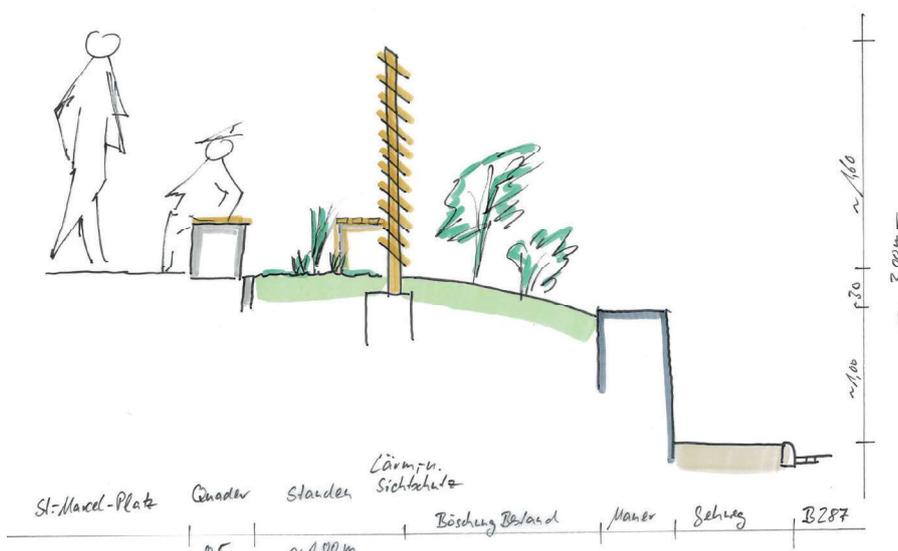
Zu der Neugestaltung zählen auch der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen, das Anlegen von Straßenbegleitgrün und das Anordnen der Stellplätze.

Daneben wird der **St.-Marcel-Platz** (4) neugestaltet. Auch hier sind Sitzmöglichkeiten mit Sicht- und Lärmschutz, welche in den Randbereich platziert werden, und eine ausgiebige Grüngestaltung wichtige Punkte. Mittig soll ein transportables Hochbeet auch weiterhin alle Nutzungen des Platzes zulassen und dennoch einen gestalterischen Mehrwert bieten.



Transportables Hochbeet

Quelle: architonic.com



Schnitt: Sicht- und Lärmschutz am St.-Marcel-Platz



Hochbeet aus Cortenstahl mit
Sitzauflagen
Quelle: gartenmetall.de

Insbesondere beim **Kirchenumfeld (5)** steht die Barrierefreiheit im Fokus, so dass ein barrierefreier Zugang zur Kirche sowie zum Heimatmuseum ermöglicht wird. Eine Neuordnung der Stufenanlage und die Zugänglichkeit über mehrere Ebenen werden hier angestrebt. Im Zentrum soll ein eingefasstes Hochbeet mit Sitzbänken die topographischen Gegebenheiten klar gliedern. Die Treppenanlage von der Ortsdurchfahrt zur Kirche wird ebenfalls neu gestaltet und soweit möglich abgeflacht.

Diese Skizze stellt ein Vorkonzept dar. Vor Realisierung sind detaillierte Planungen erforderlich. Diese sollten mit der Kanal- und Straßensanierung der Ortsdurchfahrt abgestimmt werden.

Vorkonzept für die Ortsmitte,
Stand: Juli 2022



Im Rahmen der **Klausurtagung** (am 15.10.2022) wurden Anregungen der Gemeinderatsmitglieder vorgebracht, die in einer weiteren Planung geprüft werden sollten.

Bereich 2 Vorbereich „Museumsgaststätte Zum Stern“ / Apotheke

- Die Schenkasse könnte für den Verkehr gesperrt werden, wodurch sich größere Gestaltungsspielräume für den Vorplatz bieten und der Zugang zum Keller der Museumsgaststätte freigelegt werden kann.

Bereich 3 Straßenbereich

- Der Bereich zwischen der Alten Schule und der Münnerstädter Straße (Flurnr. 1) könnte mehr begrünt und gestaltet werden.
- Sowohl die Querung der **Schenkasse** als auch der **Kochgasse** (im Mündungsbereich auf die Ortsdurchfahrt) wird aufgrund des starken Gefälles für mobilitätseingeschränkte Personen erschwert. In diesen Bereichen sollte bei den anstehenden Baumaßnahmen auf eine möglichst **ebene Querungsmöglichkeiten** geachtet werden.
- Weiterhin wurde aufgrund der engen Straßenbreiten über mögliche Einbahnstraßenregelungen für die Schenkasse, Kochgasse, Haardstraße und Mühlgasse diskutiert.

Bereich 4 St.-Marcel-Platz

- Thema „**Wasser**“ durch einen Brunnen o.ä. am östlichen Rand, sodass der Platz weiterhin flexibel nutzbar ist. Vor der Münnerstädter Straße 12 ist ein Brunnen, mit dem man den Platz speisen könnte.
- Als Idee wurde vorgebracht, dass ein Teil des bestehenden Pavillons mit Schank- und Speisetheke ausgebaut werden könnte, sodass bei Festen die Einrichtungen bereits fest verbaut vorhanden sind.
- Es wird vorgeschlagen, dass ein hoher Mast in der Mitte des Platzes installiert wird, um bei Festen ein großes Sonnensegel aufspannen zu können.

Erweiterung der Planung „Ortsmitte“ prüfen:

- im Norden bis zur Kreuzung der Schenkasse/Raiffeisenstraße
- im Süden bis zum Kriegerdenkmal und evtl. bis zum Fußweg unterhalb der Sebastianikapelle

Bei einem **Abstimmungstermin** zwischen der Gemeinde Nüdlingen, dem Staatlichen Bauamt (Herr Arnold), der Regierung von Unterfranken (Frau Kusebauch) und dem Büro Perleth (am 03.11.2022) wurden folgende Änderungen für die nächsten Planungsschritte festgehalten:

- 2 zusätzliche Bäume nördlich der Straße (vor Hausnr. 5, vor Rathaus)
- Busbucht muss in ihrer Länge erhalten bleiben, d.h. der Baum und die beiden Parkbuchten entfallen. (Baum und Parkbuchten werden vor der Ampel kritisch gesehen.)
- Begrünung in Einmündung Wurmerich darf Sichtfeld nicht beeinträchtigen.
- Städtebaulicher Mehrwert muss für Fördermaßnahme der StBauF erkennbar sein.



Sichtschutz

Quelle: becker-holzboden.de

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nahm das Staatliche Bauamt Schweinfurt am 9.12.2022 wie folgt Stellung: „Um weiterhin reibungslose Zu- und Abfahrten an den Bushaltestellen zu ermöglichen, werden die Busbuchten in der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 287 weiterhin in ihrem vollen flächenmäßigen Umfang benötigt. Es können seitens der Straßenbauverwaltung daher keine Flächenteile der Busbuchten für zusätzliche, öffentliche Parkstände oder Grünflächen zur Verfügung gestellt werden.“



6.1 MASSNAHMENKATALOG

Aus den Analysen und Beteiligungen lassen sich Projekte und Maßnahmen definieren. Durch diese können die Schwächen minimiert, Stärken ausgebaut und die Ziele sowie das Leitbild erreicht werden. Diese Maßnahmen stellen eine Empfehlung für die weitere Entwicklung von Nüdlingen dar.

Idealerweise dienen einzelne Maßnahmen dabei der Erreichung unterschiedlicher Leitziele und lassen sich deshalb auch nicht einzelnen Themenfeldern zuordnen. Eine Überschneidung und Verzahnung der Projekte ist möglich.

In den Maßnahmenplänen sind die Maßnahmen und Projekte aufgezeigt, die verortet werden können.

Eine jährliche Fortschreibung des Maßnahmenkatalogs ist für eine Evaluierung und Weiterentwicklung notwendig. Somit können aktuelle und abgeschlossene Maßnahmen beurteilt, sowie zukünftig geplante Maßnahmen entwickelt werden.

Anmerkung:

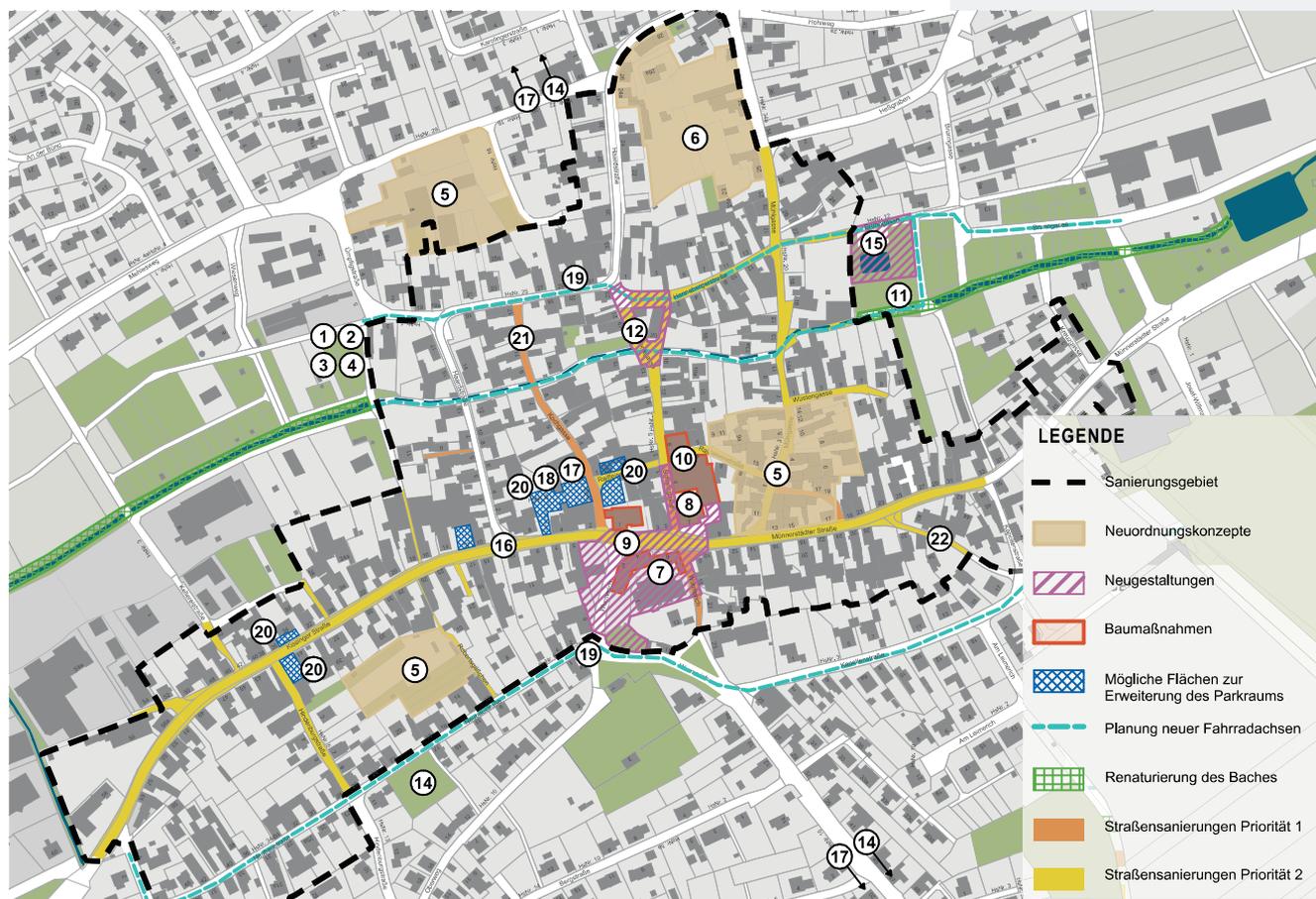
Die Kosten für Hoch- und Landschaftsbau sind reine Bruttobaukosten inkl. Mehrwertsteuer ohne Baunebenkosten und Kosten für etwaigen Grunderwerb.

Vor Beginn von Straßen- und Platzgestaltungen ist der Zustand der Kanalisation, Wasserleitungen etc. zu prüfen sowie die notwendigen Kanalarbeiten einzuplanen. Kosten für die Beleuchtung sind bei Straßen- und Platzgestaltungen nicht aufgeführt. Es handelt sich um einen groben Kostenrahmen.

Eine Kostenschätzung kann erst ermittelt werden, wenn jeweilige Bauvorhaben ausreichend konkretisiert werden können und notwendige Voruntersuchungen wie z.B. Baugrund / Artenschutz / Statik usw. erfolgt sind und etwaige Fachplanerinnen und Fachplaner hinzugezogen wurden.

Es wird des Weiteren auf die aktuell enorm steigenden Baukosten verwiesen. Der Ukraine-Krieg, deutliche Energiepreis-Steigerungen, Lieferengpässe und Preissteigerungen bei diversen Materialien sorgen für erhöhte Baukosten bei unterschiedlichen Leistungsbereichen. Preisentwicklungen müssen jederzeit beobachtet werden.

Es besteht kein Haftungsanspruch gegenüber dem beauftragten Planungsbüro für die Erstellungen des ISEKs.



Maßnahmenplan

- 1 Ausweisung eines Sanierungsgebietes
- 2 Gestaltungsfibel
- 3 Sanierungsbegleitende Beratungen
- 4 Kommunales Förderprogramm
- 5 Neuordnungskonzepte
- 6 Quartier „Haardstraße / Mühlgasse“
- 7 Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen
- 8 Museumsgaststätte „Zum Stern“
- 9 Nutzungskonzept - Alte Schule und Heimatmuseum
- 10 Nutzungskonzept - Ehemaliges Kaufhaus
- 11 Grünes Band
- 12 Neugestaltung „Schenkstraße / Hennebergerstraße“
- 13 Nahwärmenetz (nicht verortet)
- 14 Spielplätze
- 15 Neugestaltung „Umfeld Löschweiher“
- 16 Ortsdurchfahrt
- 17 Elektro-Mobilität
- 18 Alternative Verkehrsangebote
- 19 Ausbau Fahrradwege
- 20 Parkraumkonzept
- 21 Aufwertung der Straßen Priorität 1
- 22 Aufwertung der Straßen Priorität 2

M1

Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Um formulierte Ziele des ISEK zu erreichen und Sanierungen zweckmäßig zu erfüllen, soll ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Mängel liegt die zügige Durchführung von Sanierungen in diesem Gebiet im öffentlichen Interesse. Das Sanierungsgebiet bietet Vorteile bei Sanierungsmaßnahmen durch steuerliche Abschreibungen für Privatpersonen.

Die Sanierung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die formulierten Ziele lassen sich im Rahmen dessen sinnvoll verwirklichen. Mit Wertsteigerungen, die eine Erhebung von Ausgleichbeiträgen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	-
Förderung	-



Gestaltungsfibel

Erstellung einer Gestaltungsfibel mit kommunalem Förderprogramm für das zukünftige Sanierungsgebiet zur Schaffung von Anreizen für private Bauherren.

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	15.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Sanierungsbegleitende Beratungen

Sanierungsbegleitende Beratungen der Kommune und der Bürgerinnen und Bürger im Zuge der Gestaltungsfibel und allgemeinen Sanierungsfragen

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3-Jahres Rhythmus: 25.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Kommunales Förderprogramm

Umsetzung des Kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit der Gestaltungsfibel für die Durchführung privater Baumaßnahmen zur Stärkung und Unterstützung des Engagements der Bürgerinnen und Bürger für die Ortsbildpflege inklusive der notwendigen Betreuung eines Sanierungsbeauftragten zur Schaffung von Anreizen für private Bauherren

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	hoch
Kosten	3-Jahres Rhythmus: 75.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M2

M3

Seit 2022 erhält die Gemeinde Nüdlingen Zuwendungen für „Impulsbauberatung für die Innenentwicklung“ durch das ALE Ufr.

Bei Umsetzung der Maßnahme 3 wird eine klare Abgrenzung der Fördermittelgeber ALE und Regierung von Unterfranken erforderlich. Die sanierungsbegleitenden Beratungen können die Impulsbauberatung des ALE ablösen.

M4

M5

Neuordnungskonzepte

Verschiedene städtebauliche Planungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Leerständen oder potenziellen Leerständen bzw. Entwicklung von zielgerichteten Neuordnungskonzepten für innerörtliche Quartiere zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit Grünflächenstrukturen z.B. Quartiere

- „Robertsgäßchen“
- „Mühlgasse / Raiffeisenstraße“
- „Mehlesweg / Ümpfigstraße“

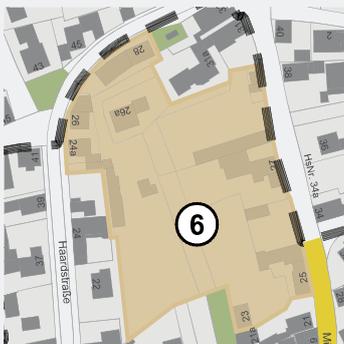
Zeitraumen	langfristig
Priorität	hoch
Kosten	60.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M6

Quartier „Haardstraße / Mühlgasse“

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Quartier Haardstraße-Mühlgasse - Wohnen am grünen Anger“ in Anlehnung an das Konzept „Modellprojekt Ortskernrevitalisierung“

Zeitraumen	kurzfristig
Priorität	mittel
Kosten	25.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung



Gebiet „Haardstraße / Mühlgasse“

Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen

Neugestaltung des Bereichs „Museumsgaststätte „Zum Stern“, St.-Marcel-Platz und Kirchemfeld“ mit Ortsdurchfahrt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt.

Einrichtung eines kostenlosen W-LAN Hotspots

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	1.800.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

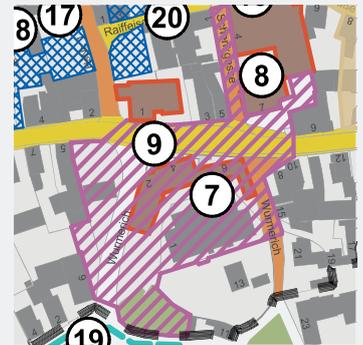
Museumsgaststätte „Zum Stern“

Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen und einer Machbarkeitsstudie zur möglichen zukünftigen Nutzung des Obergeschosses in der Museumsgaststätte „Zum Stern“ in Abstimmung mit dem BLfD, der Gemeinde und den Bürgerinnen und Bürgern im Vorfeld

Barrierefreier Umbau und Sanierung der Museumsgaststätte „Zum Stern“ mit Rückbau des seitlichen Anbaus und Ersatzbau für sanitäre Einrichtungen und barrierefreier Erschließung (Aufzug) als „**Bürgersaal**“ mit kleiner Bühne für diverse gesellige Veranstaltungen, organisiert/bewirtschaftet durch örtliche Vereine

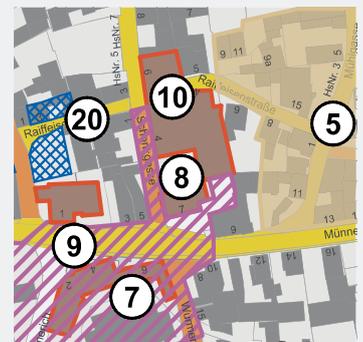
Zeitraumen	kurz- und mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	MBK 50.000,00 € Umsetzung 1.500.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

M7

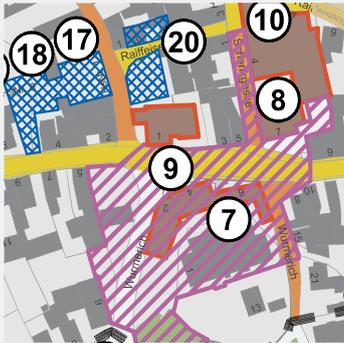


Vorkonzept siehe Kapitel 5.4 auf Seite 102

M8



M9



Nutzungskonzept - Alte Schule und Heimatmuseum

Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur möglichen zukünftigen, abgestimmten Nutzung und anfallenden Kosten für die Alte Schule und das Heimatmuseum in Abstimmung mit dem BLfD, der Gemeinde und der Bevölkerung im Vorfeld. Unter Berücksichtigung der Projektskizze zur Modernisierung des Heimatmuseums von D. Kühnel (2017/18).

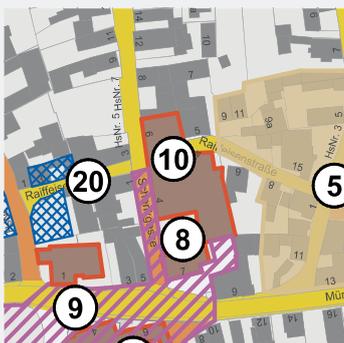
Weiterentwicklung und Erhalt des Heimatmuseums sowie Umnutzung der Alten Schule als „Haus der Vereine“ als Treffpunkt aller Altersgruppen.

Mögliche Nutzungen, u.a.:

- Räume für Gruppen, Vereine oder Institutionen
- Seniorengruppen / Seniorennachmittag
- „Jugendclub“
- Kulturveranstaltungen der Bücherei

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	MBK 20.000,00 € > weitere Kosten je nach Umfang
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M10



Nutzungskonzept - Ehemaliges Kaufhaus

Sanierung des ehemaligen Kaufhauses in der Schenk-gasse mit Rückbau des Überbaus über der Raiffeisenstraße und Teilrückbau der Gebäudestrukturen

Umnutzung und Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses in der Schenk-gasse zu einem gemeinsamen Arbeitsort für mobile und flexible Arbeit und Start-Ups (**Co-Working-Space**), Nutzung der großen Verkaufsflächen für Meetingräume und multifunktionelle Veranstaltungsräume, Treffpunkt im Ortskern und Einrichten einer kleinen Speise-Theke etc.. Ergänzende Nutzung des Kaufhauses als **Ärztehaus**.

Möglichkeit einer verbindenden Entwicklung hin zum Innenhof der Museums-gaststätte.

Erforderlicher Ausbau der technischen Infrastruktur, wünschenswerter Glas-faserausbau im Zuge einer Straßensanierung der Ortsdurchfahrt und Förde-rung des Mobilfunkausbaus

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	mittel
Kosten	Konzept 30.000,00 € > weitere Kosten je nach Umfang
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

Grünes Band

Entwicklung eines naturnahen, grünen Bandes mit einem Fußweg durch den Ort

- **Renaturierung** des Nüdlinger Baches außerhalb des Ortes
- **Begehbarbarmachen** des Baches in Ortsrandlage mit „Bacherlebnisstelle“ z.B. flachen zugänglichen Bereich zum Bach mit Spielmöglichkeiten für Kinder, Ausstattung mit standortgemäßem „Material“ (Kies, Steine etc.)
- **Aufwertung der Fußwegeverbindung** über dem verrohrten Bach. Der Fußweg sollte zukünftig auch für **Fahrradfahrer** freigegeben werden. Wünschenswert ist die deutliche Markierung der Straßenübergänge und die Vorfahrt für Fahrrad und Fußgänger bei der Querung der Mühlgasse, Schenk-gasse, Kochgasse und Haardstraße (in Verbindung mit dem Ausbau der Fahrradwege M19).

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	420.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

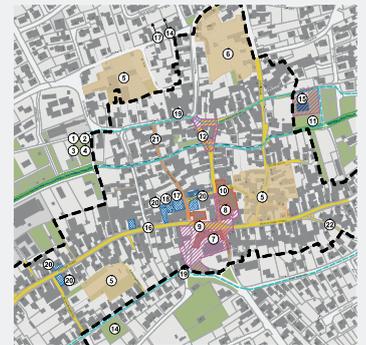
Neugestaltung „Schenk-gasse / Hennebergerstraße“

Neuordnung und Neugestaltung der Kreuzung Hennebergerstraße und Schenk-gasse

Reduzierung der Verkehrswege auf die Schenk-gasse und Umnutzung der östlich gelegenen Gasse zu einem Fußweg, natürliche Gestaltung mit Grünstrukturen und Sitzmöglichkeiten in Verbindung mit dem Grünen Band (M11) und der Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen (M7)

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering
Kosten	550.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M11



Die Freilegung des Nüdlinger Baches wurde thematisiert und vom Gemeinderat abgelehnt.

M12



M13

Nahwärmenetz

Wiederaufnahme der Planungen (von 2019) und erneute Prüfung der Nachfrage für ein Nahwärmenetz für öffentliche und private Haushalte. Die Gründung einer Bürgergenossenschaft wird derzeit angestrebt.

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	-

M14



Spielplätze

Aufwertung und Erneuerung der bestehenden Spielplätze z.B. durch Schattenbäume für Nutzer, punktuelle Ergänzung der vorhandenen Spielgeräte (z.B. Radwippe, Basketballkorb etc.) und Ausstattungselemente (z.B. Mülleimer, Bänke) etc.

Erweiterung des Abenteuerspielplatzes südöstlich des Ortsgebietes mit Spielelementen für ältere Kinder (z.B. Slackline, Kletterwand, Fahrrad-Parcour etc.) und Schaffung von Aufenthaltsqualität für Familien durch Picknick-Bänke und Pavillons für schlechtes Wetter oder heiße Tage

Zeitraumen	langfristig
Priorität	mittel
Kosten	300.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung / keine Förderung



Spielplatz - Neubaustraße

Neugestaltung - Umfeld Löschweiher

Ökologische Aufwertung und punktuelle Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Löschweiher als kleine Naherholungszone unter Beachtung der Löschweiherfunktion und Aufstellbereich der Feuerwehr

Neugestaltung des Umfeldes mit Sitzmöglichkeiten, Freistellen des Gewässers, Solitärbepflanzungen und Begleitgrün, Aufenthaltsfunktion für Wanderer und Radfahrer (in Verbindung M11 - Grünes Band und M19 - Ausbau Fahrradwege)

Zeitraumen	langfristig
Priorität	gering/mittel
Kosten	200.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

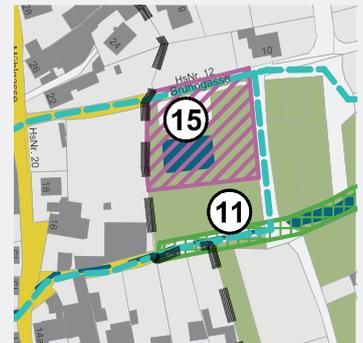
Ortsdurchfahrt

Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Freiflächen / Seitenbereiche (außerhalb M7) entlang der Ortsdurchfahrt Kissinger und Münnerstädter Straße sowie Abzweigungen der Ortsdurchfahrt zwischen der Kissinger Straße 28 und 32, Kissinger Straße 16 und 18 sowie Kissinger Straße 17 und 23 in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt unter folgenden Gesichtspunkten:

- Berücksichtigung des gewerblichen Verkehrsaufkommens durch Regelung und Strukturierung, evtl. durch Schaffung neuer Parkplätze
- Verwendung Flüsterasphalt
- Einplanung sicherer Straßenquerungen unter Beachtung der Schulwege (z.B. Übergang Nähe Ortseingang Münnerstädter Straße)
- Schaffung von Grünflächen/ Begrünung der Randbereiche sofern die Straßenbreite dies ermöglicht
- Anpassung der Höhen in den Mündungsbereichen Kochgasse und Schenk-gasse für eine barrierefreie Querung der Gassen ohne Gefälle

Zeitraumen	mittelfristig
Priorität	hoch
Kosten	1.100.000,00 €
Förderung	Regierung von Unterfranken, Städtebauförderung

M15



M16



M17

Elektro-Mobilität

Erweiterung der öffentlichen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (E-Bikes und E-Autos) im nördlichen und südlichen Siedlungsgebiet (z.B. Parkplatz am Wendepunkt Friedensstraße, in Rathausnähe und am Parkplatz des Sportheimes des TSV Nüdlingen) im Zuge der Umsetzung von Platz- und Straßengestaltungen

Zeitraumen	kurz-, mittel- und langfristig
Priorität	mittel
Kosten	35.000,00 €
Förderung	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi), Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

M18

Alternative Verkehrsangebote

Car-Sharing Angebot (z.B. Gemeindeautos bei Nichtbenutzung) am Parkplatz hinter dem Rathaus oder in Zusammenarbeit mit dem Co-Working-Space (M10), Errichten einer Car-Sharing Station z.B. des Unternehmens Mikar (weitere Standorte z.B. in Burkardroth)

Fahr- und Einkaufsdienste für mobilitätseingeschränkte Personen oder Senioren über das Einführen eines **Bürgerbusses** (evtl. Zusammenarbeit mit dem Car-Sharing Angebot)

Prüfung und Einsetzen von **autonomen Fahrsystemen**

Zeitraumen	kurz-, mittel- und langfristig
Priorität	hoch
Kosten	Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	-

Ausbau Fahrradwege

Ausbau entlang des Nüdlinger Baches in Richtung Münnerstadt und Bad Kissingen, Schaffung und Beschilderung zweier Fahrradachsen innerorts südlich und nördlich der Hauptstraße entlang der Neubaustraße sowie der Haardstraße und Hennebergerstraße bzw. Weg über dem verrohrten Bachlauf. Verbindung mit neuem zentralem Ortskern (M7) und Nutzungskonzepten des Kaufhauses, der alten Schule und der Museumsgaststätte (M8, M9, M10)

Der Ausbau und die Beschilderung der Strecken würde eine Verbesserung der Radwege im Ort ermöglichen und eine Option zur Verbindung der Fernradwege bieten.

Zeitraumen	kurz-, mittel- und langfristig
Priorität	mittel
Kosten	Umsetzung nicht kalkulierbar
Förderung	-

Parkraumkonzept

Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes für Nüdlingen, allgemeine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie Parkraumüberwachung; Potenzialflächen zur Schaffung neuer Stellplätze:

- Verbindung der Parkplätze der Kochgasse 1 mit denen in der Kissinger Straße 6 sowie der Raiffeisenstraße 3 zur Erweiterung des Parkplatzes direkt hinter dem Rathaus,
- Schaffung Parkraumpotenziale in der Kissinger Straße 12, 14 und 34,
- Entlang der Ortsdurchfahrt Parken/Halten nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt

Ausarbeitung eines Parkierungskonzeptes für die Seitenstraßen und bei Bedarf Schaffung eines ortsbildverträglichen und ortskernnahen Parkplatzes (noch nicht verortet)

Zeitraumen	kurz-, mittel- und langfristig
Priorität	gering
Kosten	Konzept 15.000,00 € > weitere Kosten je nach Umfang
Förderung	Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung

M19



M20



M21

Aufwertung der Straßen Priorität 1

Neugestaltung und Aufwertung der stark sanierungsbedürftigen Straßen – Kochgasse, Erschließung zur Haardstraße 9/11, südlicher Abschnitt der Schenkgasse, östlicher Abschnitt der Raiffeisenstraße und östlicher Abschnitt am Wurmerich – im Vollausbau zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Regelung und Strukturierung der Parkmöglichkeiten, barrierefreien Gehwegen / Laufwegen und Anlegen von Grünflächen (soweit möglich), Straßenraumbegrünung

Zeitraumen mittelfristig

Priorität mittel

Kosten	Kochgasse	510.000,00 €
	Erschließung Haardstraße 9/11	55.000,00 €
	Schenkgasse Süd	130.000,00 €
	Raiffeisenstraße Ost	130.000,00 €
	Wurmerich	175.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung



Kochgasse



Schenk-gasse - südlicher Abschnitt

Aufwertung der Straßen Priorität 2

M22

Neugestaltung und Aufwertung der sanierungsbedürftigen Straßen mit mittlerem Bauzustand – nördlicher Abschnitt der Schenk-gasse, Hennebergerstraße, Mühl-gasse, Wüstengasse, westlicher Bereich der Raiffeisenstraße, westlicher Abschnitt der Josef-Willmann-Straße, Robertsgässchen, Hindenburgstraße sowie südlicher Abschnitt der Keltereistraße – im Vollausbau zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Regelung und Strukturierung der Parkmöglichkeiten, barrierefreien Gehwegen / Laufwegen und Anlegen von Grünflächen (soweit möglich), Straßenraumbegrünung

Zeitraumen	langfristig	
Priorität	mittel	
Kosten	Schenk-gasse Nord	535.000,00 €
	Hennebergerstraße	375.000,00 €
	Mühl-gasse	920.000,00 €
	Wüstengasse	170.000,00 €
	Raiffeisenstraße West	450.000,00 €
	Josef-Willmann-Straße	150.000,00 €
	Robertsgässchen	110.000,00 €
	Hindenburgstraße	325.000,00 €
	Keltereistraße Süd	95.000,00 €

Förderung Regierung von Unterfranken, Straßenbauförderung BayGVFG oder BayFAG und ggf. Städtebauförderung



Hindenburgstraße

6.2 MASSNAHMEN- UND PROJEKTTABELLE

Nr.	Maßnahme	Kurzbeschreibung
1	Ausweisung eines Sanierungsgebietes	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände im Altort.
2	Gestaltungsfibel	Beschluss einer Gestaltungsfibel für die Sanierung bzw. Gestaltung von Gebäuden und des Umfeldes
3	Sanierungsbegleitende Beratungen	Bestellung eines Sanierungsbeauftragten für kommunale und private Anliegen
4	Kommunales Förderprogramm	Aufstellung eines kommunalen Förderprogrammes als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altort
5	Neuordnungskonzepte	Städtebauliche Planungen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Leerständen in innerörtlichen Quartieren
6	Quartier „Haardstraße / Mühlgasse“	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Quartier Haardstraße-Mühlgasse - Wohnen am grünen Anger“
7	Neugestaltung Ortsmitte Nüdlingen	Neugestaltung des Bereichs „Museumsgaststätte „Zum Stern“, St.-Marcel-Platz und Kirchenumfeld“ mit Seitenbereiche der Ortsdurchfahrt
8	Museumsgaststätte „Zum Stern“	Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen und einer Machbarkeitsstudie zur möglichen zukünftigen Nutzung des OG als Bürgersaal; Barrierefreier Umbau und Sanierung des Museumsgaststätte
9	Nutzungskonzept - Alte Schule und Heimatmuseum	Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur möglichen zukünftigen Nutzung der Alten Schule als „Haus der Vereine“ mit dem angrenzenden Heimatmuseum
10	Nutzungskonzept - Ehemaliges Kaufhaus	Sanierung des ehemaligen Kaufhauses mit Rückbau des Überbaus und Teilrückbau der Gebäudestrukturen; Umnutzung und Revitalisierung zu einem gemeinsamen Arbeitsort (Co-Working-Space) und Ärztehaus
11	Grünes Band	Renaturierung des Nüdlinger Baches, Entwicklung eines naturnahen, grünen Bandes mit einem Fuß-/Radweg durch den Ort
12	Neugestaltung „Schenkgasse/Hennebergerstraße“	Neuordnung und Neugestaltung der Kreuzung Hennebergerstraße und Schenkgasse
13	Nahwärmenetz	Erneute Prüfung der Nachfrage für ein Nahwärmenetz für öffentliche und private Haushalte
14	Spielplätze	Aufwerten und Erneuerung der bestehenden Spielplätze; Erweiterung des Abenteuerspielplatzes südöstlich des Ortsgebietes
15	Neugestaltung „Umfeld Löschweiher“	Ökologische Aufwertung und punktuelle Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Löschweiher unter Beachtung der Löschweiherfunktion
16	Ortsdurchfahrt	Neugestaltung und Aufwertung der Öffentlichen Freiflächen / Seitenbereiche
17	Elektro-Mobilität	Erweiterung der öffentlichen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
18	Alternative Verkehrsangebote	Errichten eines Car-Sharing-Angebots mit Sharing-Station, eines Bürgerbuses und autonomer Fahrsysteme
19	Ausbau Fahrradwege	Schaffung neuer Fahrradachsen südlich und nördlich der Ortsdurchfahrt
20	Parkraumkonzept	Konzept zur Neuordnung des ruhenden Verkehr und Parkraumüberwachung
21	Aufwertung der Straßen Priorität 1	Neugestaltung und Aufwertung der stark sanierungsbedürftigen Straßen
22	Aufwertung der Straßen Priorität 2	Neugestaltung und Aufwertung der sanierungsbedürftigen Straßen mit mittlerem Bauzustand

Grobe Kosten	Mögliche Förderung	Umsetzungszeitraum			Priorität		
		kurzfristig (0-5 Jahre)	mittelfristig (5-10 Jahre)	langfristig (10-15 Jahre)	gering	mittel	hoch
-	-						
15.000 €	StBauF						
25.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF						
75.000 € (3-Jahres Rhythmus)	StBauF						
60.000 €	StBauF						
25.000 €	StBauF						
1.600.000 €	StBauF						
MBK 50.000 € Umsetzung 1.500.000 €	StBauF, BLfD						
MBK 20.000 € Kosten je nach Umfang	StBauF						
Konzept 30.000 € Kosten je nach Umfang	StBauF						
420.000 €	StBauF						
550.000 €	StBauF						
Umsetzung nicht kalkulierbar	-						
300.000 €	StBauF						
200.000 €	StBauF						
1.100.000 €	StBauF						
35.000 €	BMVI, StMWi, KfW						
Umsetzung nicht kalkulierbar	-						
Umsetzung nicht kalkulierbar	-						
Konzept 15.000 € Kosten je nach Umfang	StrFR BayGVFG o. BaFAG, ggf. StBauF						
870.000 €	StrFR BayGVFG o. BaFAG, ggf. StBauF						
3.130.000 €	StrFR BayGVFG o. BaFAG, ggf. StBauF						



MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE



MONITORING UND ERFOLGSKONTROLLE

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Denk- und Arbeitsprozess angestoßen, welcher große Chancen für die Ortsentwicklung eröffnet. Im Laufe des Prozesses konnten viele Akteure für eine aktive Mitarbeit gewonnen werden. Zukünftig wird die Herausforderung darin bestehen, dieses Engagement und die Motivation aufrecht zu erhalten. Deshalb ist es entscheidend, zeitnah mit ersten sichtbaren Erfolgen die hohe Erwartungshaltung der Beteiligten an das städtebauliche Entwicklungskonzept zu erfüllen.

Für die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes soll eine projektbegleitende Dokumentation eingerichtet werden. Eine Aufgabe des Monitorings ist es, regelmäßig über den Stand der Umsetzung zu berichten. Es empfiehlt sich daher, zu Beginn die Struktur eines solchen Berichtssystems festzulegen.

Zweck

Ein Monitoring dient der regelmäßigen Erfassung eines Prozesses in einer vergleichbaren Weise, um einerseits Fortschritte, andererseits aber auch Fehlentwicklung und Handlungsschwerpunkte erkennen zu können, sodass rechtzeitig steuernd in den Prozess eingegriffen werden kann. Es sind also zum einen die Periodizität und zum anderen Bewertungskriterien festzulegen.

Der Monitoring- und Evaluationsprozess fördert die Optimierung und Qualifizierung des Entwicklungsprozesses. Der messbare Erfolg und die Wirkung der jeweiligen Projekte und zugehörigen Maßnahmen ist an eine bedarfs- und situationsgebundene Steuerung und Koordination gebunden.

Während der Realisierung ist der Projektfortschritt, die genaue Umsetzung der Maßnahmen, der finanzielle Aufwand und das integrative Ausmaß der Maßnahmen zu überprüfen. Besonders relevant sind die Erfolgskontrolle und Zielüberprüfungen nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen.

System

Monitoringsysteme stellen quantitativ orientierte Beobachtungssysteme dar, die auf Gemeinde- bzw. Ortsteilebene (Beobachtung von Strukturdaten) oder auf Projektebene (Beobachtung von Projektdaten/-fortschritt) angewandt werden können.

Die Durchführung erfolgt als:

- Indikatoren gestützte quantitative Evaluierungssysteme auf Gemeinde-/ Ortsteil- oder Projektebene
- Qualitative Fremdevaluierung (Bewertung durch externen Evaluators)
- Qualitative Selbstevaluierung (Bewertung durch internen Evaluators)

Grundlagen für diese Evaluierungssysteme, insbesondere für die indikatorengestützten quantitativen Systeme, sind in der Regel die im Rahmen des Monitorings gesammelten Informationen.

Die Evaluierungen nach Einzelkriterien der Fachplaner und deren Bewertung werden in einen Gesamtzusammenhang und in eine Gesamtbewertung gebracht.

Vorteile, die sich durch den Einsatz dieser Systeme ergeben können, sind:

- Stärkung der kommunalen Analyse-Kompetenz
- Stärkung der Zusammenarbeit mit staatlichen und privaten Akteuren
- Vereinfachte Akquisition von Fördermitteln
- Verbesserung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes

Umsetzungsmöglichkeiten können unter anderem sein:

- Fortschreibung / Aktualisierung statistischer Daten
- Monitoringberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Projektberichte (z.B. 1 x jährlich)
- Veröffentlichungen
- Workshops
- Regelmäßige Gesprächsrunden

Kriterien und Indikatoren

Auf der Grundlage abgesicherter Daten sollen fundierte Aussagen zu Schlüsselfragen der Bewertung von Projekten getroffen werden.

Darunter sind die mit dem Vorhaben erreichten Wirkungen ebenso zu verstehen wie die Effizienz der Verwendung von Mitteln, die Relevanz und die Signifikanz sowie die Kohärenz und die Nachhaltigkeit. Es erfolgt ein Vergleich zwischen vorab formulierten Zielen und dem tatsächlichen Grad der Zielerreichung.

Mit dem Monitoring bzw. der Evaluierung sollen wesentliche Maßnahmen in Nüdlingen, die im Rahmen des Entwicklungsprozesses durchgeführt wurden, mit einer überschaubaren Anzahl wesentlicher, klar definierter Indikatoren überprüft werden.

Indikatoren sind Instrumente, um den Erfolg messen und kontrollieren zu können und dienen zudem als Orientierung auf dem Weg in die Zukunft.

Signifikanz: Bedeutung des Vorhabens im Vergleich zu anderen Maßnahmen des Entwicklungsprozesses

Kohärenz: Zusammenhänge der Maßnahmen und deren Abstimmung mit den allgemeingültigen, städtebaulichen Zielen

Es ist wichtig, entsprechend der jeweiligen Problematik und den verfügbaren Daten, die erforderlichen Indikatoren in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis auszuwählen und die Erhebung der Daten auf das Wesentliche zu beschränken.

Die Auswahl der passenden Indikatoren, welche für eine Qualitätssicherung in Frage kommen, orientiert sich sehr stark an den gewünschten Zielsetzungen. Zudem müssen sie fortschreibbar sein.

Die Liste der Erfolg anzeigenden Indikatoren soll schließlich von den Beteiligten des Planungsprozesses gemeinsam erarbeitet werden und überschaubar sein. Eine endgültige Festlegung über geeignete Indikatoren sowie ein abschließender Vorschlag über einzelne Kriterien kann zum aktuellen Stand noch nicht getroffen werden.

Nachfolgende themenbezogene Indikatoren oder Beobachtungsgegenstände können für die Überprüfung der Wirkung der abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen angewandt werden.

Ortsentwicklung / Ortsbild z.B.

- Leerstandsentwicklung im Ortskern
- Entwicklung der Bausubstanz
- Entwicklung des Wohnraums
- Entwicklung des innerörtlichen Grünraums
- Entwicklung der demographischen Indikatoren

messbar durch:

- Verringerung der Leerstände durch Neunutzung
- Verbesserung der Bausubstanz
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Grünraums
- Numerischer Anstieg der Mehrgenerationen-Wohnungen und des sozialen Wohnungsbaus

Freiraum und Natur, Erholung und Tourismus z.B.

- Ordnung/ Steigerung der Freizeitareale
- Frequentierung der Freizeitareale

messbar durch:

- Anstieg der (Rad-)Touristen
- Nutzung der naturräumlichen und Freizeit-Areale

Einzelhandel, Gewerbe, Nahversorgung und Gastronomie z.B.

- Entwicklung der innerörtlichen Versorgungs- und Gewerbebetriebe

messbar durch:

- Anstieg der Betriebe
- Anstieg der Besucherfrequenz

Verkehr und Parken, Freizeitwege z.B.

- Akzeptanz und Frequentierung der bestehenden und neuen Freizeitwege
- Entwicklung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens

messbar durch:

- Anstieg der Frequentierung und Annahme der Freizeitwege
- Problemlose Verkehrsentwicklung in neugeordneten Straßenführungen

Bildung und Betreuung, Soziales und Vereine z.B.

- Verbesserung des Betreuungsangebotes für Kinder sowie Seniorinnen und Senioren
- Entwicklung der Kooperation von Vereinen und ehrenamtlich Aktiven
- Vernetzung der Vereine

messbar durch:

- Auswertung der Betreuungszeiten und -zahlen
- Gemeinsame Veranstaltungen der Vereine

Die Evaluierung der relevanten Indikatoren kann durchgeführt werden durch:

- Überprüfung relevanter jährlicher Datensätze aus Demographie, Tourismus und Wirtschaft
- Regelmäßige Aktualisierung eines Brachflächen- und Leerstandskatasters
- Befragungen von Bürgerinnen und Bürgern, Kundinnen und Kunden sowie Gewerbetreibenden
- Dokumentierte Beobachtungen



Quelle: shutterstock.com



8.1 Verfahrensschritte zur Ausweisung des Sanierungsgebietes

SANIERUNGSGEBIET



8.1 VERFAHRENSSCHRITTE ZUR AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

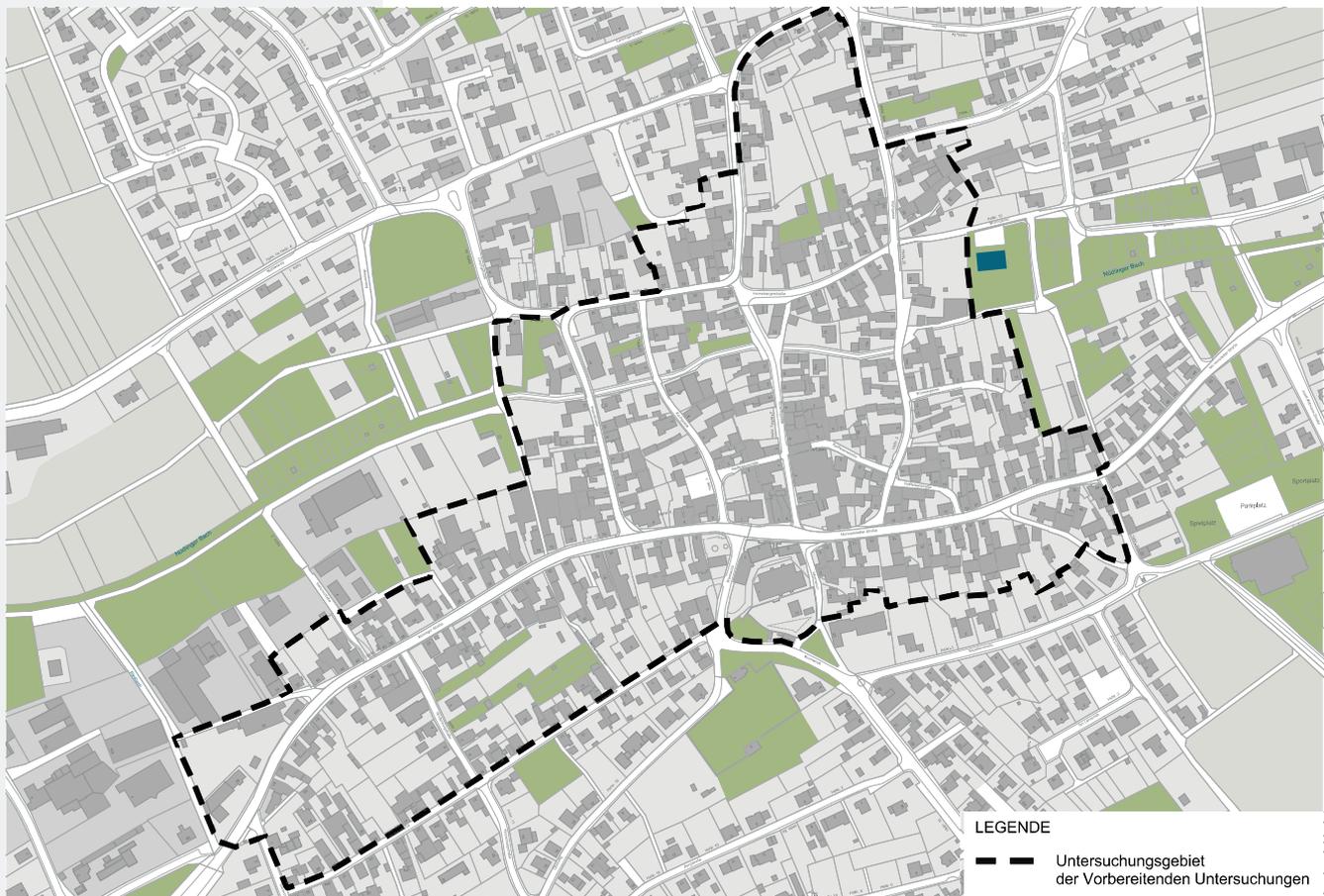
Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Nüdlingen hat am 05.10.2021 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für seinen Ortsteil Nüdlingen beschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen sind erforderlich, um im Hinblick auf die Festlegung des Sanierungsgebietes eine Beurteilungsgrundlage über soziale, städtebauliche und strukturelle Verhältnisse zu gewinnen.

Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Nachrichtenblatt „Nüdlinger Nachrichten“ der Gemeinde Nüdlingen vom 22.10.2021.

Untersuchungsgebiet



Beteiligung der Bewohner:innen und Eigentümer:innen

Die Beteiligung der Bürger:innen erfolgte im Rahmen einer Bürgerinformation, veröffentlicht im amtlichen Nachrichtenblatt „Nüdlinger Nachrichten“ der Gemeinde Nüdlingen vom 22.10.2021.

Hierbei wurde das Instrumentarium der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgestellt. Des Weiteren wurden die Sanierungsziele und die möglichen Auswirkungen für die Betroffenen erläutert.

Die öffentliche Auslegung des Untersuchungsgebietes erfolgte vom 25.10.2021 bis zum 06.12.2021.

Eine schriftliche Anregung eines Bürgers ist in dieser Zeit eingegangen. Inhalt dieser war der Wunsch zu Erweiterung des Sanierungsgebietes. Die Vorschläge wurden geprüft und teilweise angenommen.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 139 i.V. mit § 4 BauGB

Gemäß § 139 i. V. mit § 4 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.11.2022 beteiligt. Sie wurden gebeten bis zum 09.12.2022 zu den geplanten Maßnahmen Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung kamen von insgesamt 32 Gehörten 21 Rückmeldungen. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde Nüdlingen als Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen vor.

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse wurden eingearbeitet oder werden im Verlauf des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Konkrete Einwendungen gegen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden seitens der Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

Ausweisung Sanierungsgebiet in Nüdlingen

Festsetzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Grundlage der weiteren Schritte der Sanierung. Sie sind vor allem Grundlage des jeweils festzusetzenden Sanierungsgebietes. Die Vorbereitende Untersuchungen zeigen, dass aufgrund der städtebaulichen Mängel eine Sanierung notwendig ist und eine zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren erfolgen. Ein umfassendes Verfahren gem. §§ 152 bis 156 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens können die angestrebten Ziele der Sanierung erreicht und die voraussichtlichen Maßnahmen durchgeführt werden. Mit einer Wertsteigerung der Bodenpreise durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht zu rechnen, sodass es nicht erforderlich ist, Ausgleichsbeträge zu erheben.

Daher wurde das Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet „Altort Nüdlingen“ im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB) festgelegt.

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Sanierungsgebiet

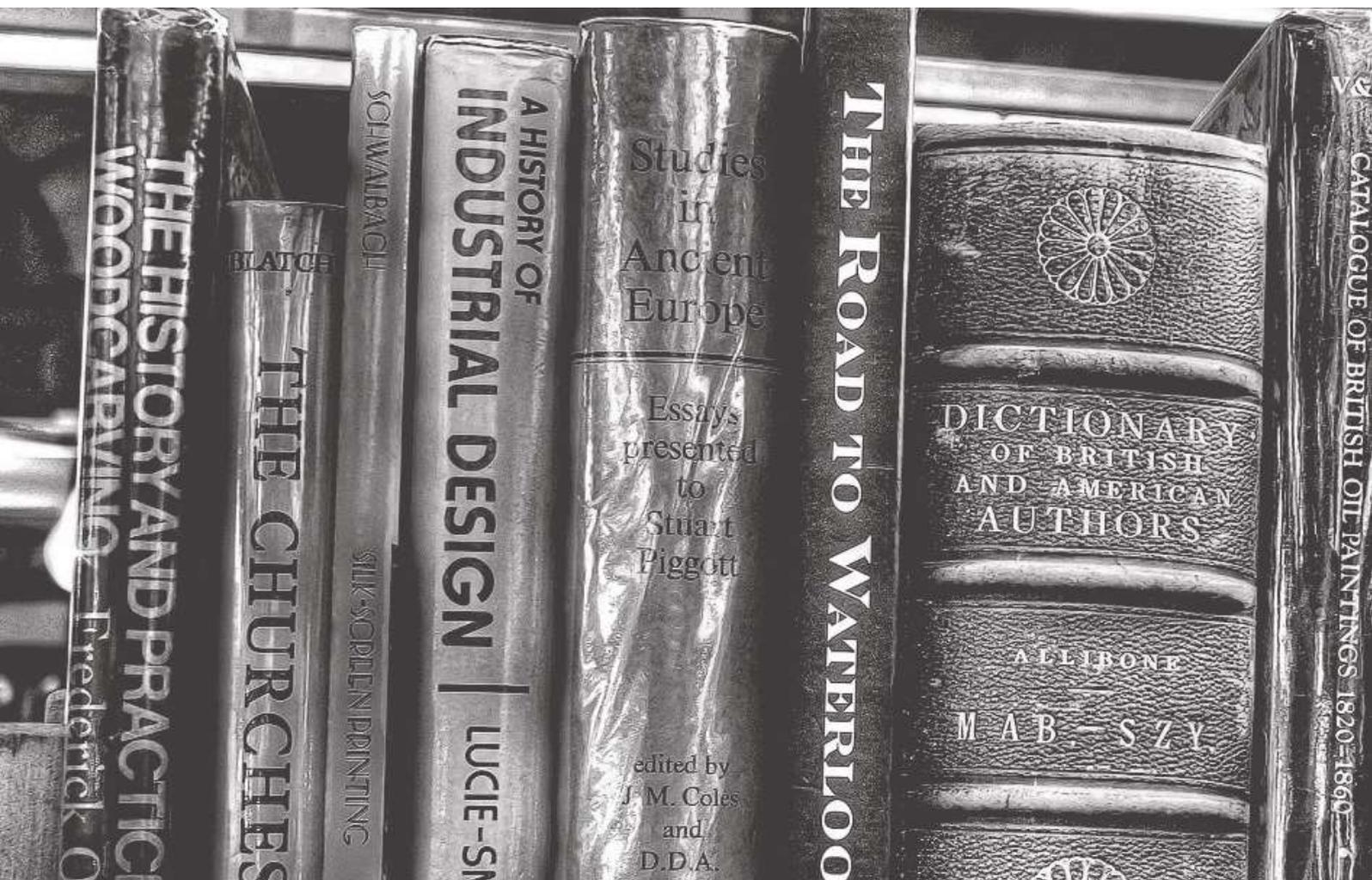
Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengbietes und ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Zudem sind auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Hinsichtlich der Steuerabschreibung gibt es keine Begrenzung. Der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz der Bauherren ab.

Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungs- bzw. Modernisierungsvereinbarung).

Beschluss der Sanierungssatzung

Am2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Nüdlingen die Vorbereitenden Untersuchungen in seinem Ortsteil Nüdlingen gebilligt und die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altort Nüdlingen“ beschlossen. Die Grenze des Sanierungsgebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Die Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.



-
- 9.1 Dokumentation Auftaktveranstaltung
 - 9.2 Dokumentation „Marktplatz der Ideen“
 - 9.3 Dokumentation „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“
 - 9.4 Vorkonzept „Ortsmitte Nüdlingen“
 - 9.5 Pläne in Originalgröße

ANHANG



