



Bäckerei Schmidt in der Kissinger Straße

Nahversorgung und Gastronomie

Im Bereich der **Nahversorgung und der Gastronomie** verfügt Nüdlingen über ein breites Angebot. Insgesamt vier Bäckereien, eine Metzgerei sowie ein Vollsortimenter versorgen die Bewohnerinnen und Bewohner mit Lebensmitteln. Der Getränkelieferant „Hofmann“ besitzt neben dem herkömmlichen Getränkeangebot eine Vielfalt an Fruchtsäften.

Zwei Bankfilialen, eine Postfiliale, ein Schreibwarenladen und ein Blumenladen verteilen sich ebenfalls im Gemeindegebiet.

Im **Hofladen „Projekt Direkt“** werden regionale und saisonale Produkte aus eigener Herstellung oder von Erzeugerinnen und Erzeugern aus der Umgebung verkauft. Das nachhaltige Angebot umfasst verschiedene Nudelsorten zum Selbstabfüllen, sodass Verpackungsmüll verhindert wird. Außerdem werden dort frische Eier, frisches Gemüse, Müslimischungen sowie Fleisch- und Wurstwaren verkauft. Viele weitere Lebensmittel werden ebenfalls aus der Region eingekauft und im Hofladen angeboten.



DER HOFLADEN IN NÜDLINGEN

Logo Hofladen Direkt
Quelle: projekt-direkt

Um die Bevölkerung auf das nachhaltige Projekt aufmerksam zu machen, gibt es spezielle Angebote, wie z.B. das „**Bio Gemüsekorb Abo**“. In einem wahlweise kleinen oder großen Korb wird eine Vielfalt an regionalen und saisonalen Gemüsesorten zusammengestellt.

Der Direktvermarkter Herterich bietet Fleisch- und Wurstwaren aus der Region an.

Den Einwohnerinnen und Einwohnern Nüdlings stehen insgesamt drei Speisegaststätten und eine Gaststätte mit überwiegend Getränkeausschank zur Verfügung. Die Restaurants „Pizzeria Pane e Vino“, „Zum Beck“ und „Bei Stelios“ befinden sich alle entlang der Kissinger und Münnerstädter Straße.

Die Museumsgaststätte „Zum Stern“ im Ortskern stand rund 15 Jahre leer, momentan bietet das Gasthaus dem Heimatverein Nüdlingen Gasträume. Verschiedene alternative Nutzungen, wie etwa ein Generationenhaus waren bereits angedacht, wurden aber bis heute nicht durchgesetzt.



Museumsgaststätte Zum Stern
Quelle: Mainpost



3.6 WIRTSCHAFT UND ARBEIT

Gewerbeflächen

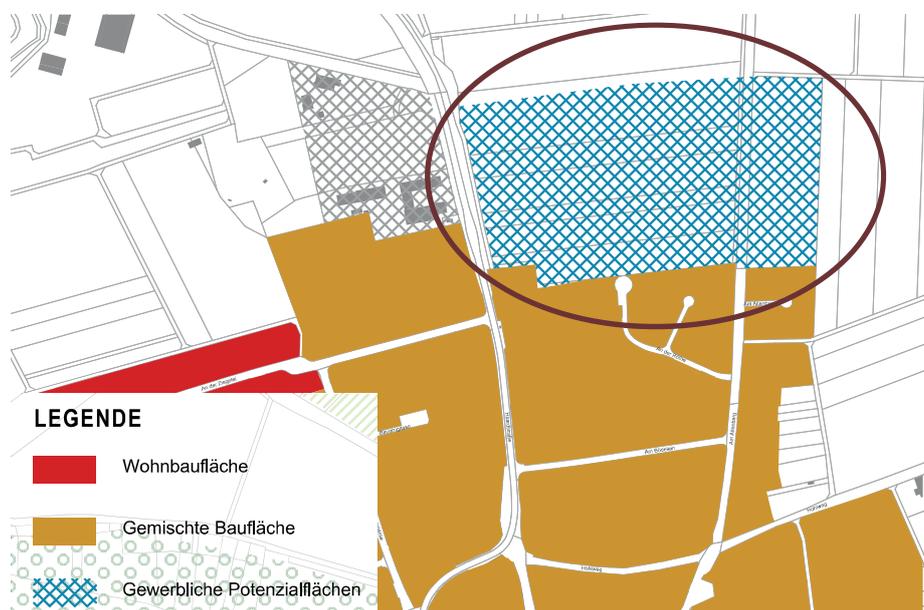
In der Gemarkung Nüdlingen gibt es zurzeit **drei Gewerbegebiete**, welche zusammen ca. 19,5 ha groß sind. Der größte Teil wurde 1980 mit dem Bebauungsplan „Pfaffenpfad“ ausgewiesen. Es folgten 1991 und 1999 die Bebauungspläne für die Gewerbegebiete „Am Brügel“ und „Pfaffenpfad II“.

Die Gewerbegebiete befinden sich im Westen der Gemeinde und sind über die Kissinger Straße an das Straßennetz angebunden. Angesiedelt sind dort u.a. Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung, mehrere Bauunternehmen sowie Autowerkstätten. Des Weiteren befinden sich im nördlichen Bereich ein Entsorgungsunternehmen und eine Spezialgärtnerei. Zu den handwerklichen Unternehmen gehört ein Steinmetz am Mühlweg.

In der gesamten Gemeinde sind insgesamt rund **342 Betriebe** angesiedelt, darunter am stärksten vertreten das Dienstleistungsgewerbe.

Die **Lebenshilfe e.V. Schweinfurt** hat in Nüdlingen einen Standort der Werkstatt für Menschen mit geistigen und körperlichen Einschränkungen. Diese Werkstatt befindet sich im Zentrum des Gewerbegebiets „Pfaffenpfad“.

In Zukunft ist Nüdlingen bestrebt, bestehende Firmen bei ihrer Expansion zu unterstützen und Neuansiedlungen zu ermöglichen. Südlich des Gewerbegebiets Pfaffenpfad ist ein weiterer Bebauungsplan für die Errichtung eines Sondergebiets Einzelhandel in Planung. Ein Supermarkt mit integriertem Metzger und Bäcker könnte dort entstehen.



Unerschlossene gewerbliche
Potenzialfläche

Beschäftigung

Die Anzahl der **Beschäftigten am Wohnort** (1.793 Personen, Stand 2019) ist höher als die Zahl der **Beschäftigten am Arbeitsort** (1.110 Personen, Stand 2019). Unter den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmenden der Gemeinde ist der Großteil im produzierenden Gewerbe sowie im Wirtschaftszweig öffentlicher und privater Dienstleister tätig. Vor allem die diversen Unternehmen in den Gewerbegebieten bieten viele Arbeitsplätze in diesen Bereichen an.

Der **negative Pendlersaldo** bedeutet, dass mehr Personen zum Arbeiten in einen anderen Ort fahren, als nach Nüdlingen zum Arbeiten kommen. Die Nähe zu Bad Kissingen, Münnerstadt und die über die Autobahn A71 schnell erreichbaren Städte Schweinfurt und Bad Neustadt a. d. Saale fördern die steigende Zahl der Auspendlerinnen und Auspendler.

Die **Zahl der Arbeitslosen** (Jahresdurchschnitt) in der Gemeinde Nüdlingen ist von 72 im Jahr 2013 auf 56 Personen im Jahr 2019 zurückgegangen.

Landwirtschaft

Neben dem dominierenden Bereich der Dienstleistung besteht ebenfalls der Sektor der Landwirtschaft in Nüdlingen. Mitglieder des **Bayerischen Bauernverbands** verfügen in der Gemeinde über 1.475,55 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche und 29,12 ha forstwirtschaftliche Nutzfläche. Von insgesamt 15 Landwirtinnen und Landwirten in Nüdlingen führen rund ein Drittel der Personen ihre Landwirtschaft im Haupterwerb aus.

Im Ort sind drei Unternehmen ansässig, die **Öko-Produkte** erzeugen und vermarkten. Zudem befinden sich **drei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Tierhaltung** in Nüdlingen. Für diese Betriebe besteht Bestandsschutz. Außerdem ist der Erhalt dieser Betriebe zu unterstützen, u.a. durch Schutz der Zufahrtswege.



Hof mit Viehhaltung

Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung

3.7 VERKEHR

Verkehrliche Anbindung

Über die **Bundesstraße 287** ist die Gemeinde Nüdlingen mit der Kreisstadt Bad Kissingen und der Stadt Münnerstadt verbunden. Dank dieser Verkehrsachse sind die umliegenden Zentren mit dem PKW und ÖPNV gut erreichbar. Allerdings trennt die B287 den südlich gelegenen Teil des Dorfes vom nördlichen und dem Gewerbegebiet Pfaffenpfad.

Östlich von Nüdlingen gelegen verläuft die **Bundesautobahn A 71** und verbindet als Nord-Süd- Verkehrsachse die Städte Schweinfurt und Erfurt. Die Anschlussstellen 26 und 28 befinden sich in der Nähe von Münnerstadt (ca. 12 km Entfernung) und Oerlenbach (ca. 13 km Entfernung).

Diese verkehrliche Verbindung verbesserte die Rahmenbedingungen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Verkehr und Siedlungswesen.

Etwas weiter entfernt liegt westlich die **Bundesautobahn A 7** in Richtung Fulda und Würzburg. Diese kann über die Autobahnauffahrt Bad Kissingen / Oberthulba in etwa 17 km Entfernung mit dem Auto erreicht werden.

Die Verbindung zum **Ortsteil Haard** erfolgt über die Kreisstraße 17, welche durch den nördlichen Bereich Nüdlings verläuft.

Verkehrszählungen entlang der Ortsdurchfahrt

Schon 2012 wurde eine **Verkehrsuntersuchung B287** für den Durchgangsverkehr in Nüdlingen erstellt. Verkehrszählungen ergaben in der Ortsmitte an Werktagen 10.800 KfZ/Tag, davon 520 KfZ Schwerverkehr. Da der gezählte Verkehrsstrom vorwiegend als Durchgangsverkehr erkannt wurde, wurde berechnet, dass durch ein Nordumfahrung von Nüdlingen die Ortsdurchfahrt in der Ortsmitte um 60% entlastet werden könnte.



Abb. 1: werktägliche Verkehrsbelastung der B 287 in Nüdlingen in Kfz/24 Std. (Zählung Mittwoch, 18. April 2012)

Die **Verkehrsmengenkarte** von 2015 für den Landkreis Bad Kissingen zählte 1.999 KfZ/Tag, davon 54 Schwerverkehr/Tag auf der Kreisstraße von Nüdlingen nach Haard. Diese KfZ fahren folglich vorwiegend alle auf der Haardstraße durch Nüdlingen.

Die **Lärmkartierung Bayern 2017** untersuchte die Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr außerhalb der Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern. Der gemessene Straßenverkehrslärm für 24 Stunden LDEN lag an den Gebäuden entlang der Ortsdurchfahrt vorwiegend bei 65-70 dB(A).

Werk tägliche Verkehrsbelastung
 Quelle: Verkehrsuntersuchung 2012

Die Gemeinde Nüdlingen hat zudem eine **mobile Geschwindigkeitswarnanlage** an verschiedenen Stellen im Ort, vor allem an der **Kissinger und Münnerstädter Straße**, aufgestellt. Im Zeitraum von Dezember 2019 bis zum Dezember im darauffolgenden Jahr durchquerten durchschnittlich 3.034 Fahrzeuge pro Tag die Verkehrszählung an der Kissinger Straße. An der Münnerstädter Straße waren es im selben Zeitraum pro Tag durchschnittlich 2.839 Fahrzeuge. Positiv zu bewerten ist, dass die durchschnittliche Geschwindigkeit unter den erlaubten 50 km/h liegen. Auch diese Zählung zeigt die Ausmaße des Verkehrs und den Handlungsbedarf zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger im Ortskern.

Der hohe und zunehmenden Anteil des **LKW-Verkehrs auf der Bundesstraße 287** ist darauf zurückzuführen, dass die Nüdlinger Ortsdurchfahrt als Verbindung zwischen den Bundesautobahnen A7 und A71 genutzt wird.

Umgehungsstraße

Der Beginn des Prozesses zum Bau einer **Umgehungsstraße** war bereits 2016 mit der **ersten Bürgerbeteiligung und Informationen** durch das Staatliche Hochbauamt Schweinfurt. Daraufhin bildeten sich die beiden Bürgerinitiativen „Verkehrsentlastung Nüdlingen“ und „Contra Umgehung Nüdlingen“.

In Voruntersuchungen wurden alle relevanten Varianten der Trassenverläufe untersucht und 2018 vorgestellt. Ein Jahr später erfolgte dann die Präsentation der Vorzugsvariante, nämlich die Nordtrasse, die zwischen Nüdlingen und Haard verlaufen sollte.

Durch ein erfolgreiches **Bürgerbegehren** im Jahr 2019 kam es am 9.2.2020 zum **Bürgerentscheid** bezüglich der Zukunft der Ortsumgehung. Ergebnis dessen waren 1.259 gültige Stimmen (55,07 %) gegen eine Umgehung und 1.027 gültige Stimmen (44,93 %) für eine Umgehungsstraße mit der Trassenvariante Nord 1. Der Gemeinderatsbeschluss für die Umsetzung einer Ortsumgehung wurde somit aufgehoben.

Folglich wird die **hohe Verkehrsbelastung entlang der Ortsdurchfahrt** von Nüdlingen weiterhin bestehen bleiben und zunächst keine Entlastung für die Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund des **Verkehrslärms** erfolgen. Das Staatliche Bauamt Schweinfurt hat in Absprache mit der Gemeinde Nüdlingen nach Ablehnung der Umgehung festgelegt, dass neben der Erarbeitung eines Lärmaktionsplans zur Verkehrslärmreduzierung ein Fußgängerüberweg hergestellt, der Gehweg verbreitert und ein Kreisverkehr am Ortseingang von Bad Kissingen kommend angelegt werden soll.



Bürgerversammlung zur Umgehungsstraße

Quelle: inFranken



Damalgige Vorzugsvariante der Umgehungsstraße

Quelle: Staatliches Bauamt Schweinfurt

Lärmaktionsplan

Nach Ablehnung der Umgehungsstraße für Nüdlingen gab das Staatliche Bauamt Schweinfurt vor, bauliche Maßnahmen durchzuführen und einen **Lärmaktionsplan zur Minderung von Verkehrslärm** zu erarbeiten, da es aufgrund der starken Belastung der Ortsdurchfahrt B 287 entlang dieser Straße vermehrt zu Lärmemissionen kommt.

In einem Lärmaktionsplan, welcher im Jahr 2020 der Gemeinde vorgestellt wurde, wurde der Verkehrslärm analysiert und Maßnahmen zur Verringerung aufgestellt. Zum einen wurden an der Ortsdurchfahrt Verkehrszählungen durchgeführt, der Verkehrslärm in Dezibel gemessen und ruhige Gebiete, das heißt solche, die vor einer wesentlichen Zunahme von Lärm geschützt werden sollen, betrachtet.

Zunächst wurde die ca. 1,5 km lange Ortsdurchfahrt, welche innerhalb Nüdlingens mit einer **Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h** gekennzeichnet ist, genauer betrachtet. Auf einer Höhe von vier Metern über dem Gelände wurde die **Geräuscheinwirkung in Dezibel** gemessen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass Handlungsbedarf besteht. Bei insgesamt vier betroffenen Gebäuden wurde tags der Richtwert von 72/62 dB (A) erreicht, überschritten wurde der Wert tags bei keinem Gebäude.

Zur Bewertung der Lärmbelastung werden je nach Richtlinie verschiedene Grenzwerte definiert, welche nach Tages- und Nachtzeit differenziert werden. Sie liegen zwischen 66 und 72 dB(A) tags und 56 und 62 dB (A) nachts.

Straßenverkehrslärm am Tag
Quelle: Lärmaktionsplanung 2020



Bei Lärmpegeln über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen sehr hohe Lärmbelastungen vor. Diese Werte werden im Rahmen rechtlicher Zulassungsverfahren nach der 16.BImSchV als gesundheitsgefährdende Schwellenwerte zu Grunde gelegt.

Nachts wurden insgesamt 36 Gebäude gezählt, welche vom Erreichen des Richtwerts betroffen waren. Der Richtwert wurde bei weiteren 15 betroffenen Gebäuden überschritten. Da vor allem nachts viele Bewohnerinnen und Bewohner vom Verkehrslärm betroffen sind, sollte der Anspruch auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr bestehen. Diese Messungen müssten erneut durchgeführt werden, sobald die Oberfläche der Ortsdurchfahrt durch Flüsterasphalt ersetzt wurde.

Straßenverkehrslärm bei Nacht
Quelle: Lärmaktionsplanung 2020



Außerdem zeigt der Ist-Fall, dass nahezu alle in unmittelbarer Straßennähe gelegenen Gebäude den Auslösewert der Lärmsanierung (66/56dB(A)) überschreiten. Hiermit besteht der Anspruch auf passiven Schallschutz an nahezu allen straßennahen Gebäudefassaden.

Tabelle 7 Anzahl betroffener Gebäude im Istfall

Istfall		
Richt-, Schwellen- bzw. Auslösewerte in dB(A) (tags/nachts)		Zahl betroffener Gebäude
Lärmschutzrichtlinien-StV	72	0
	62	15
Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung	70	25
	60	61
Auslösewerte Lärmsanierung	66	76
	56	79

Die folgende Abbildung zeigt, in welchen Bereichen der Schwellenwert L_{den} von 67 dB(A) (gemäß Umgebungslärmrichtlinie) überschritten wird. Besonders betroffen sind die orange, rot und lila eingefärbten Gebäude.



Betroffene Gebäude im Istfall

Quelle: Lärmaktionsplanung 2020

Straßenverkehrslärm Schwellenwerte

Quelle: Lärmaktionsplanung 2020

Der **Maßnahmenkatalog zur Aktionsplanung** sieht für Nüdlingen besonders Geschwindigkeitsbeschränkungen und Einsatz lärmindernder Fahrbahnoberflächen aber auch passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, ggf. auch Lüfter), die Verringerung der Verkehre in Verbindung mit der Förderung des ÖPNV und des nichtmotorisierten Individualverkehrs sowie den Einsatz leiserer Fahrzeuge und Reifen als relevant an.

Insgesamt **drei Planfälle** zeigten auf, wie sich die Lärmbelastung durch den Einsatz verschiedener Maßnahmen verändern kann.

Im **Planfall 1** würden durch das **Einführen einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h** tagsüber keine Gebäude mehr einer Gesundheitsgefährdung durch Lärm ausgesetzt sein. Nachts würde die Zahl auf fünf betroffene Gebäude sinken. Die überschrittenen Auslösewerte der Lärmsanierung würden dennoch bei nahezu allen straßennahen Gebäuden bestehen bleiben.

Die **Planfälle 2 und 3** zeigen Veränderungen aufgrund des Einbaus von **lärmmindernden Straßenbelägen** (-2 dB bzw. -4 dB). Hier wird teilweise erreicht, dass sowohl tags als auch nachts keine Gesundheitsgefährdung mehr besteht. Die Auslösewerte der Lärmsanierung würden auch hier an vielen Gebäuden überschritten werden.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung wird von Seiten der zuständigen Behörden nicht befürwortet.

Weitere Informationen zum Nachlesen im Lärmaktionsplan (auch auf der Homepage zu finden).



E-Ladestation an der Schlossberghalle

Parkbuchten in der Haardstraße

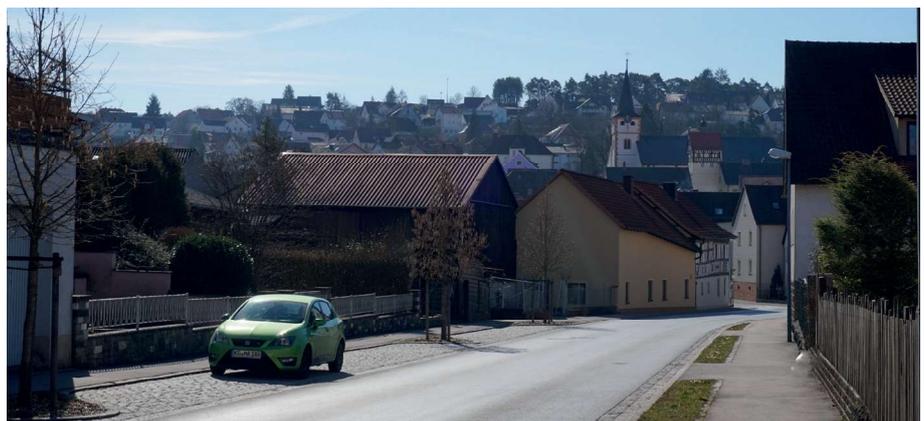
Schon während der Erarbeitung des Lärmaktionsplans hat die Gemeinde Nüdlingen einen **Antrag auf eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h** in der Ortsdurchfahrt gestellt, dem jedoch nicht stattgegeben wurde. Es wurde zugesichert bei grundständigen Straßenerneuerungsarbeiten innerhalb der Ortsdurchfahrt lärmindernde Beläge zu verbauen.“ (Gemeinde Nüdlingen - Lärmaktionsplanung 2020:14)

Derzeit sind die Planungen zum Einsatz eines lärmindernden Belags entlang der Ortsdurchfahrt in Kooperation mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt in Vorbereitung.

Öffentlicher Parkraum

Öffentliche Parkplätze befinden sich nicht unweit vom Rathaus in der Kochgasse, an der Schlossberghalle sowie vereinzelt in den Wohngebieten, wie z.B. an der Hennerbergerstraße. Weitere Parkmöglichkeiten sind am Feuerwehrhaus und dem Sportgelände des TSV Nüdlingen. Außerdem bietet in der Schenkasse ein privater Parkplatz knapp 30 Stellplätze für umliegende Einrichtungen.

Entlang der Nebenstraßen wird **straßenbegleitend** geparkt, sofern die Straßenbreite dies zulässt. In der Haardstraße wird zudem mit Parkbuchten gearbeitet. Konflikte durch parkende PKW und den Verkehr treten in der Kapellenstraße, dem Wurmerich und der Neubaustraße auf.



Auch an der Ortsdurchfahrt wird straßenbegleitend geparkt, wobei es hierbei zu einer **Verengung oder Blockade der Fahrspuren** kommen kann. Da sich viele Gebäude des Einzelhandels und der Nahversorgung an der Kissinger und Münnerstädter Straße befinden, kommt es vermehrt zu parkenden Autos. Diese dürfen straßenbegleitend vor der Kissinger Straße 2-8 zwar werktags nur eine Stunde parken, stören jedoch trotzdem den fließenden Verkehr. In einigen Seitenbereichen der Ortsdurchfahrt gilt ein eingeschränktes oder absolutes Halteverbot.

Beobachtungen vor Ort zeigen, dass entlang der Straße abgestellte Fahrzeuge sowohl das Unfallrisiko erhöhen als auch den Verkehrslärm durch Abbremsen und Anfahren intensivieren. Zugleich sorgen sie jedoch für eine Geschwindigkeitsminderung in der Ortsdurchfahrt.



Ruhender Verkehr entlang der Ortsdurchfahrt

Schwerlastverkehr entlang der Ortsdurchfahrt

Rad- und Wanderwege

Die Gemeinde Nüdlingen liegt in den Ausläufern der Rhön und weist verschiedene Freizeitmöglichkeiten in der Natur auf. Durch die Lage Nüdlingens ergeben sich rund um das Dorf optimale Bedingungen für Rad- und Wanderwege, egal ob über Wiesen oder durch Wälder. Die Artenvielfalt am nahegelegenen Naturschutzgebiet Häuserloh und die Wiesen im Riedbachtal überzeugen bei aktiven Wanderinnen und Wanderern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern.

Zum 1250-jährigen Jubiläum Nüdlingens wurde eine neue Wanderkarte gestaltet, welche vielseitige Informationen über das Wanderwegenetz rund um das Dorf gibt. Insgesamt zehn Wanderwege werden in der Karte dargestellt. Neben dem Wanderweg „Bienenpfad“, dem Wallweg „zur Talkirche“ oder der Gemeinderunde gibt es den militärhistorischen Wanderweg, welcher an besonderen Tagen durch ein Mitglied des Heimatvereins geführt wird.

Öffentliche Ladestationen für E-Bikes sind nicht vorhanden.

Die touristischen Angebote beschränken sich auf das Heimatmuseum sowie die Rad- und Wanderwege, die Tagestouristen durch Nüdlingen führen. Diese werden u.a. über Flyer der ILE Allianz Kissinger Bogen beworben. Zudem wird versucht über Projekte wie dem Einkehrutschein, Tagestouristen in die Restaurants und Cafés der ILE-Gemeinden zu locken.

In Nüdlingen selbst gibt es kaum bis keine Angebote im Bereich der Übernachtungsbranche, da die nahe gelegene Kurstadt Bad Kissingen hier ein breites Spektrum bieten kann.

Die umgebene Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Die Spiel- und Sitzbereiche im Ort sind eher funktional angelegt und sollten zukünftig eine Aufwertung erfahren.

Rundwanderweg Rehbock



TOURDATEN

WANDERUNG

STRECKE ↔ 5,6 km

DAUER ⌚ 1:30 h

AUFSTIEG ▲ 91 m

ABSTIEG ▼ 112 m

SCHWIERIGKEIT

mittel

KONDITION

●●●●●

TECHNIK

●●●●●

HÖHENLAGE

370 m
289 m

HÖHENPROFIL



Informationen zu Rundwanderwegen

Quelle: Gemeinde Nüdlingen

Barrierefreiheit

Einen Beitrag zur generationenfreundlichen Gemeinde leistet die Barrierefreiheit im Straßenraum und an öffentlichen Gebäuden. Zur Bewertung der Barrierefreiheit in Nüdlingen wurden fachplanerische Einschätzungen und die Erfahrungen der Bürgerinnen und Bürger übereinandergelegt.

Insgesamt können **schmale bzw. fehlende Gehwege** und parkende Autos, welche die Wege versperren, bemängelt werden. Zudem fehlen an einigen Stellen **abgesenkte Bordsteine** zur Straßenquerung, wie beispielsweise in der Neubaustraße und Kochgasse.

Der stark befahrene südliche Teil der Haardstraße weist nur einseitig einen schmalen Gehweg mit hohem Bordstein auf.

Besonders **entlang der stark befahrenen Ortsdurchfahrt mangelt es an Gehwegen**, die für mobilitätseingeschränkte Personen gut nutzbar sind. Dort ergeben sich zudem **unübersichtliche Kreuzungsbereiche** und Straßenquerungen.

Zur leichteren Überquerung der Ortsdurchfahrt kann eine **Ampel** in der Nähe des Rathauses (ohne Blindenleitsystem) und eine am westlichen Ortsrand (mit Blindenleitsystem) genutzt werden.

Auffällig ist, dass **nur eine Bushaltestelle barrierefrei**, u.a. mit erhöhtem Bordstein und einem Leitsystem, ausgestattet ist.

Der **Schotterweg** an der Sebastianikapelle und der Fußweg, welcher eine Verbindung von der Münnerstädter Straße zur Brunngasse schafft, sind für Rollatoren und Rollstühle nicht geeignet.

Weiterhin ist das Umfeld der Pfarrkirche St. Kilian sowie der umliegenden öffentlichen Gebäude meist nur durch Treppen oder steile Rampen erreichbar. Besonders in diesem Bereich schränken die **topographischen Gegebenheiten** die Barrierefreiheit ein.

Die **Gebäude mit öffentlicher Nutzung** wie das Rathaus und die Kirche sind **barrierearm** zu betreten. Die Apotheke im Ortskern bietet einen Klingelservice, sodass auch Menschen mit Beeinträchtigung trotz der Stufen, ihre Medikamente dort holen können.

Das Sportheim ist zwar barrierefrei zugänglich, jedoch ist eine **starke Steigung** zwischen dem Ortskern und dem am Ortsrand gelegenen Sportheim zu überwinden, sodass es für mobilitätseingeschränkte Personen zu Fuß kaum zu erreichen ist.

Die Grundschule soll in den nächsten Jahren neu gebaut werden, weshalb zu erwarten ist, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit berücksichtigt werden. Der Kindergarten ist barrierefrei zugänglich.

Insgesamt ist der Ort sehr weitläufig und durch seine natürlichen topographischen Gegebenheiten entstehen Barrieren. Eine Barrierewirkung ergibt sich weiterhin durch die stark befahrene teils unübersichtliche Ortsdurchfahrt mit den schmalen Gehwegen.



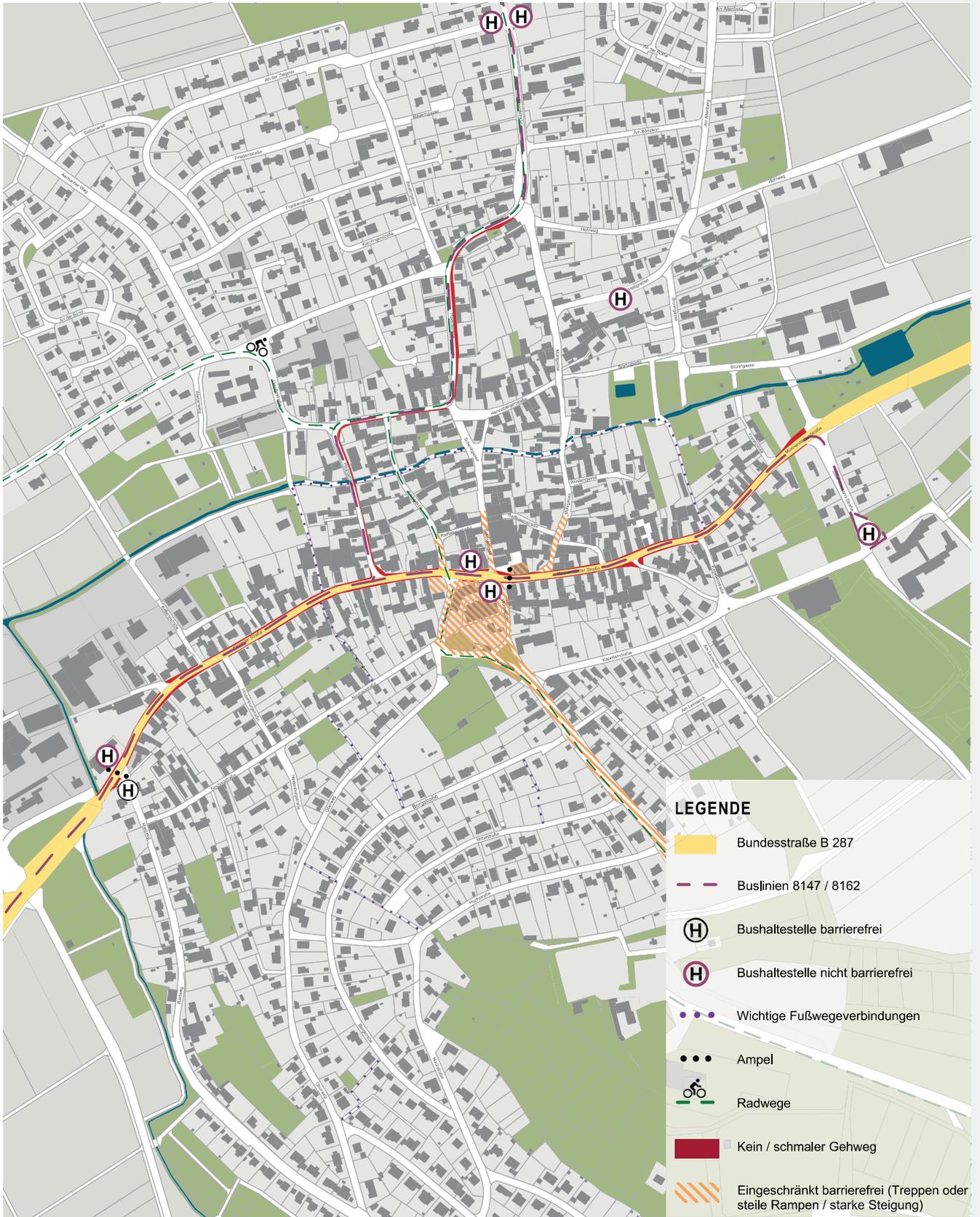
Bushaltestelle und Ampel am westlichen Ortsrand



Rampe an der Pfarrkirche St. Kilian



Barrierefreier Zugang zur Raiffeisenbank



LEGENDE

- Bundesstraße B 287
- Buslinien 8147 / 8162
- H Bushaltestelle barrierefrei
- H Bushaltestelle nicht barrierefrei
- Wichtige Fußwegeverbindungen
- Ampel
- Radwege
- Kein / schmaler Gehweg
- Eingeschränkt barrierefrei (Treppen oder steile Rampen / starke Steigung)

Verkehrsstruktur

3.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In Zukunft ist eine weitere Ladesäule in der Ortsmitte geplant.

Leitungen der Ver- und Entsorgung

Das **Gemeindewerk Nüdlingen** versorgt die Haushalte der Gemeinde mit Strom und Wasser, die Entsorgung des Abwassers wird ebenfalls über das Gemeindewerk geregelt. Die Kanalisation und Trinkwasserleitungen wurden in weiten Teilen von 1961 bis 2020 erbaut und erneuert.

In den Jahren 2001 und 2002 wurde der Neubau der **Kläranlage** in Betrieb genommen. In die gemeindliche Kläranlage am Mühlweg fließen jährlich ungefähr 460.000 Kubikmeter Schmutzwasser und werden dort gereinigt. Das Trinkwasser für den gesamten Gemeindebereich stammt aus dem Münnerstädter Talgrund sowie den Brunnen in Ried und Haard.

Nüdlingen setzt seit 2016 besonders auf den aus Wasserkraft gewonnenen Ökostrom und will so einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Um diesen Gedanken zu unterstützen, werden einigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde E-Autos zur Verfügung gestellt. Im Gewerbegebiet „Pfaffenpfad“ und an der Schlossberghalle befinden sich Ladesäulen für E-Autos. Diese zwei Standorte verfügen zusammen über vier Ladepunkte.

Breitbandversorgung

Ein wichtiger Standortfaktor in Zeiten der Digitalisierung ist die **Breitbandversorgung**, die schnelles Internet für jeden Haushalt bringen soll.

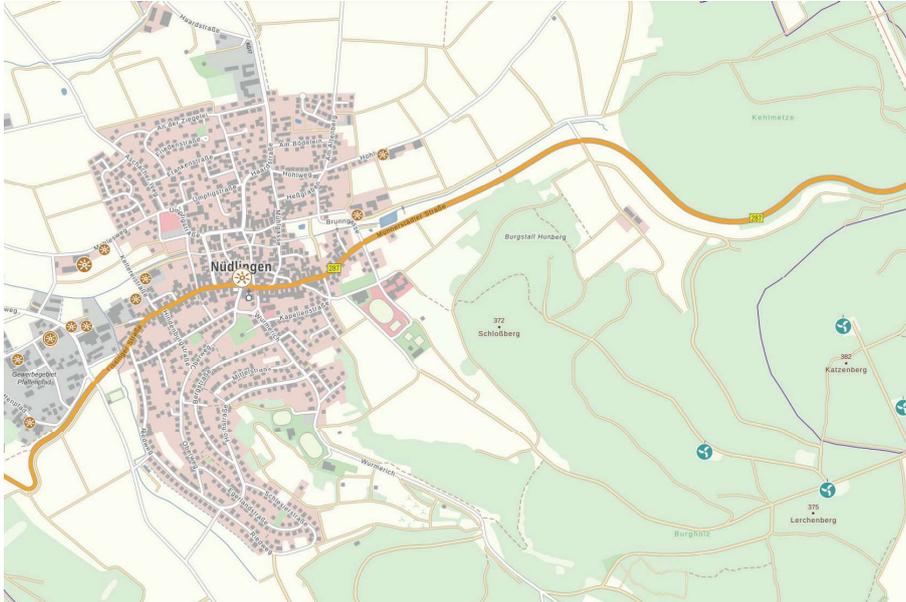
Im Jahr 2016 nahm die Gemeinde den Förderbescheid des Freistaates Bayern zum Ausbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen mit einer Summe von 200.000 € entgegen. Im selben Jahr erhielt Nüdlingen den Förderbescheid über 50.000 € der Breitbandförderung des Bundes. Die Bauphase begann wenig später im Jahr 2017.

Die Verfügbarkeit des Internets ist zum aktuellen Zeitpunkt im ganzen Gemeindeteilgebiet flächendeckend gegeben und liegt vorwiegend bei einer Zahl von 30 bis 100 Mbits/s. Dennoch gibt es Bereiche mit nicht ausreichender Geschwindigkeit.

Um ideale Rahmenbedingungen für die Gewerbebetriebe und die Bevölkerung zu schaffen, ist die Gemeinde Nüdlingen bestrebt, die Breitbandversorgung in allen Ortsbereichen für einen leistungsfähigen Internetanschluss aufzuwerten.

Erzeugung regenerativer Energie

Westlich des Ortsteils Nüdlingen befindet sich ein **Windpark** mit zwei Windenergieanlagen auf Nüdlinger Gemarkung. Des Weiteren gibt es eine gemeindliche und 225 private **Photovoltaikanlagen**, wovon sich einige im Gewerbegebiet „Pfaffenpfad“ befinden. Die Grundschule Nüdlingen und die angrenzende Turnhalle sowie die Schlossberghalle werden über eine **Holz-hackschnitzelanlage** versorgt.



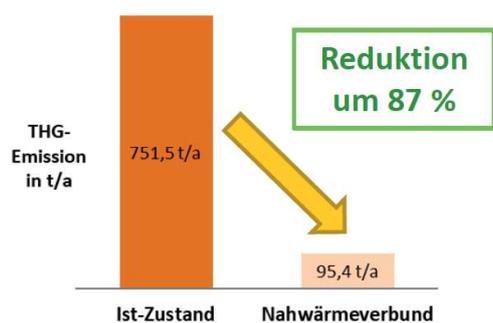
Solar- und Windenergieanlagen
Quelle: Energie-Atlas

Nahwärmenetz

Im Jahr 2019 wurde geprüft, ob in Nüdlingen ein Nahwärmenetz, welches öffentliche Gebäude und private Haushalte mit Wärme aus regenerativer Energie versorgt, langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann. Hierzu wurden die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde informiert und eine Haushaltsbefragung zur Bereitschaft zu einer Umstellung durchgeführt. Insgesamt zehn kommunale bzw. kirchliche Liegenschaften und 76 private Gebäude wurden untersucht.

Die Treibhausgasbilanz zeigte: Durch eine Umstellung auf ein Nahwärmesystem, das mit Holzhackschnitzeln betrieben wird, reduzieren sich die jährlichen THG-Emissionen von bisher 750 Tonnen (besonders durch Heizöl und Erdgas) auf 95 Tonnen. Dies macht eine Reduktion von 87 % aus.

THG - Einsparpotenzial

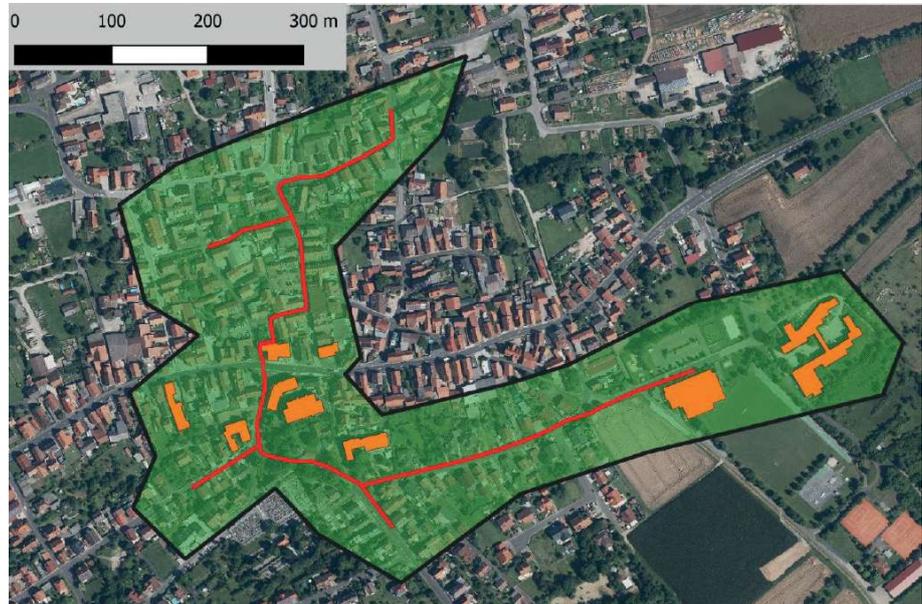


THG Einsparpotenzial
Quelle: Gemeinde Nüdlingen

39 Anschlussnehmer
 2.252 m Trasse
 1.960 MWh/a Wärmebedarf
 869 kWh/m* Netzdichte
 955 kW max. Heizlast
 637 t Holzhackschnitzel/a
 430 t/a THG-Einsparung

Variante B

Quelle: Gemeinde Nüdlingen



In der Vorplanung wurden verschiedene Varianten entwickelt. Dies erfolgte unter der Berücksichtigung der Trassenverläufe, der Anschlussnehmerinnen und -nehmer, der Wärmeerzeugung und des Energiebedarfs sowie Projektkosten und der Wirtschaftlichkeit.

Die Ergebnisse der Überprüfung zeigen, dass die Gemeinde Nüdlingen nach einer nachhaltigen Lösung im Bereich der Wärmeversorgung sucht und Handlungsbedarf sieht.

Allerdings war das Interesse für einen Anschluss an das Nahwärmenetz zu diesem Zeitpunkt zu gering, um einen wirtschaftlichen Betrieb des Systems unter den damaligen Rahmenbedingungen gewährleisten zu können, sodass es bisher nicht umgesetzt wurde.

Die Grundvoraussetzungen für den Aufbau eines Nahwärmenetzes in der Gemeinde sind gegeben, jedoch fehlen Fördermöglichkeiten, um einen attraktiven Wärmepreis zu erzielen. Bei anstehende Straßen- und Kanalsanierungen ergeben sich Möglichkeiten der Kostenreduzierung bei gleichzeitiger Sanierung und Nahwärmenetzausbau.

Kernwegenetzkonzept

In der Allianz Kissinger Bogen, in der die Gemeinde Nüdlingen Mitglied ist, wurden 2017 die Planungen eines **ländlichen Kernwegenetzkonzeptes** abgeschlossen. Die Kommunen setzen sich hierbei für eine Verbesserung der ländlichen Infrastruktur ein. Somit konnten viele **wichtige Wegeverbindungen** in verstärkter Ausführung geplant werden. Das Projekt wurde durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken gefördert.

Seit November 2022 gibt es einen Arbeitskreis, der von Bürgerinnen und Bürgern aus Nüdlingen gebildet wurde. Dieser Arbeitskreis geht das Nahwärmenetz erneut an. Die Gemeinde Nüdlingen unterstützt diese Arbeitsgruppe.

3.9 FREIZEIT UND KULTUR

Vereine

Das Vereinsleben der Gemeinde Nüdlingen ist mit **insgesamt 27 Vereinen und Zusammenschlüssen** und in Summe 3889 Mitgliedern stark ausgeprägt. Einige Sportvereine, Musik- und Kulturzusammenschlüsse, ein Angelsportverein, ein Obst- und Gartenbauverband und viele weitere Gruppierungen bieten den Bürgerinnen und Bürgern vielfältige Möglichkeiten ihre freizeithlichen Interessen auszuleben.

Die beiden **Sportvereine** „DJK Nüdlingen e.V.“ und „TSV Nüdlingen“ bieten verschiedenste Sportarten für alle Altersgruppen an. Die DJK Nüdlingen ist mit **über 500 Mitgliedern** der größte Verein der Gemeinde und fester Bestandteil der Dorfgemeinschaft. Besonders der soziale Zusammenhalt und das Erlernen von Fairness und Teamfähigkeit stehen an erster Stelle. Der Verein bietet Sportarten wie z.B. Handball, Tischtennis und Tennis, Breitensport wie Gymnastik und Fußball an.

Auch kulturelle Vereine werden in Nüdlingen intensiv gepflegt. Hierzu gehört der **Heimatverein Nüdlingen**, welcher seit dem Jahr 1954 besteht. Aus dem ursprünglichen Burschenverein gründeten einige Bürgerinnen und Bürger den Verein mit dem Ziel, den Heimatgedanken zu pflegen und alte Volkssitten und Bräuche weiterzuführen. Zudem sollen historische Heimatwerke geschützt und die Jugend der Gemeinde gefördert werden. Die Mitglieder nehmen an Veranstaltungen wie dem Rakoczy-Festzug in Bad Kissingen teil und führen alljährliche Bräuche wie z.B. die Maibaumaufstellung durch.

Ein weiterer kultureller Verein ist die **Chorgemeinschaft „Frohsinn“**. Die 55 Mitglieder beteiligen sich sehr aktiv im Bereich des gemeinsamen Musizierens und Singens. Bei Festen und Veranstaltung in und um Nüdlingen haben die Sängerinnen und Sänger einige Auftritte. Des Weiteren initiierten die Teilnehmenden die Gründung der Nüdlinger Spatzen, einem Kinderchor.

Die heutige Gesellschaft befasst sich viel mit dem Thema der Nachhaltigkeit. Auch der **Obst- und Gartenbauverein Nüdlingen** hat sich das Ziel gesetzt, die Bewusstseinsbildung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Kinder und Jugendlichen im Bereich des ökologischen Anbaus zu stärken. Projekte sind hierbei z.B. der Lern- und Erlebnispark „Öko-Nische“ der Schule in Nüdlingen und Fachvorträge für die Einwohnerschaft.

Weitere Vereine der Gemeinde sind u.a. die Lebenshilfe e.V., welche Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung im Alltag und im Beruf unterstützt, die Flüchtlingshilfe, der VdK, und die Freiwillige Feuerwehr des Ortes.



Lern- und Erlebnispark des Obst- und Gartenbauverein

Quelle: Obst- und Gartenbauverein Nüdlingen

Veranstaltungen

Im Ort finden verschiedene Veranstaltungen statt. Die **Schlossberghalle** steht hierbei als eine **vielfältig nutzbare Sport- und Veranstaltungsstätte** mit Tribüne zur Verfügung. Die Schlossberghalle wird vor allem an den Wochenenden für größere Ereignisse wie Handballspiele oder kulturelle Events genutzt. Daneben befindet sich die Turnhalle der Grundschule, die Räumlichkeiten für den Schulunterricht und für sportliche und kulturelle Veranstaltungen bietet.



Schlossberghalle

Neben der Schlossberghalle bietet die **Gemeindebibliothek** eine weitere Räumlichkeit für Veranstaltungen. Diese befindet sich in der ersten Etage des Rathauses, welches allgemein unter dem Motto „ein lebendiges Rathaus und ein Haus der Bürgerinnen und Bürger“ steht. Die modern gestaltete Bücherei bietet für alle Altersgruppen einen Ort der Begegnung. Das Angebot wird sehr gut angenommen und bietet neben dem Ausleihen von vielen Büchern, Zeitschriften, Hörbüchern und Spielen auch Platz für Aufenthaltsbereiche. Ebenfalls Leseclubs, offene Kinderveranstaltungen, kostenlose Leseausweise für Schulanfängerinnen und -anfänger sowie Kulturveranstaltungen gehören zum Programm der Bücherei.

Ein jährliches Highlight sind hierbei die Kleinkunstveranstaltungen von „**Kultur Mittendrin**“. Unter dem Motto „Vielfältig. Offen. Bunt.“ treten verschiedene Kleinkünstlerinnen und Kleinkünstler auf der Bühne in der Bücherei oder in der Alten Schule auf. Gefördert wird diese Programmreihe durch den Bezirk Unterfranken.

Die Pfarrgemeinde bietet einen Treffpunkt u.a. für Bibelkreise im Pfarrsaal.

In den bayerischen Sommerferien findet alljährlich das Ferienprogramm der Gemeinde statt. Seit dem Jahr 1988 können Kinder und Jugendliche gemeinsam an verschiedenen Freizeit- und Sportprogrammen teilnehmen. Rund 30 Veranstaltungen bieten eine abwechslungsreiche Mischung aus Kreativität, Wissen, Sport, Bewegung und Freude. Ein Jugendbeauftragter der Gemeinde steht zudem den Kindern und Jugendlichen bei Anliegen zur Verfügung.

Im Rathaus in Nüdlingen liegen Flyer und Informationsbroschüren für die Bewohnerinnen und Bewohner bereit. Außerdem informiert die Homepage der Gemeinde über Neuigkeiten und Veranstaltungen.



Logo „Kultur Mittendrin“

Quelle: Gemeinde Nüdlingen

Seit 2017 finden im Ortsteil Haard die „**Highland Games**“, organisiert von der Spielvereinigung SpVgg Haard, statt. Angelegt an das aus Schottland stammende Original handelt es sich hierbei um ein Event, bei dem mehrere Teams in unterschiedlichsten Disziplinen gegeneinander antreten. Dazu gehören u.a. der Strohsackhochwurf, das Stammziehen und das Steinstoßen. Alle Teilnehmenden tragen bei der Veranstaltung den schottischen Kilt.

Heimatmuseum

Das **Heimatmuseum** im historischen Fachwerkbau sowie die **Museums-gaststätte** im ehemaligen Gasthaus „Zum Stern“ werden von dem Heimatverein Nüdlingen e.V. (seit 1964) geführt. Mehr als 10.000 Exponate können in über 20 Ausstellungsräumen betrachtet werden. Die Ausstellung umfasst viele sanierte Bildstöcke, Flurkreuze und weitere Zeichen der heimatlichen Frömmigkeit, welche in einem ländlich-bäuerlich aussehenden Ausstellungsraum gezeigt werden. Hiermit werden die Lebensweisen der einstigen Dorfbevölkerung dargestellt.

Seit dem Jahr 1982 bereichern zwei weitere Ausstellungen das Museum. Besucherinnen und Besucher können sich im ersten Feuerwehrmuseum des Landkreises eine zweihundertjährige Feuerwehrgeschichte anschauen. Außerdem wird seit mehreren Jahren eine Eulensammlung mit Exemplaren aus der ganzen Welt dort ausgestellt.

Ziel des Heimatvereins ist, den Heimatgedanken sowie die fränkische Heimat und Landschaft zu pflegen und beizubehalten. Außerdem sollen alte Volkssitten und Gebräuche nicht vergessen werden.

Die Vereinsstrukturen der Gemeinde sind sehr vielseitig. Die Schlossberghalle und Gemeindebibliothek bieten hierbei die nötigen Räumlichkeiten für sportliche und kulturelle Events. Nüdlingen ist bestrebt, dieses vorhandene Vereinsleben beizubehalten und zu pflegen.



Heimatmuseum Nüdlingen

Quelle: Museen.de

Blick auf das Heimatmuseum



Spielplatz in der Neubaustraße

Mini-Fußballfeld und
Beach-Volleyballfeld

Abenteuerspielplatz

Mehrgenerationenoase und
Kneippbecken

Spiel- und Sportplätze

Die Spielplätze liegen in den Wohngebieten im Norden an der Bünd, im Nordosten an der Röthe, an der Neubaustraße und neben der Schlossberghalle. Die zumeist eher funktional eingerichteten Spielplätze bieten Spielgeräte für Kinder jeden Alters. Bäume sorgen im Sommer für die Beschattung der Spielplätze, wobei jedoch zukünftig darauf geachtet werden muss, dass sich auch alle Spielgeräte ausreichend im Schatten befinden. Der Spielplatz in der Friedenstraße wurde 2018 mit neuen Spielgeräten gestaltet.

Weitere Bereiche für **Freizeitaktivitäten** sind an der Schlossberghalle vorzufinden. Hier befinden sich neben dem Spielplatz, ein Mini-Fußballfeld, ein Basketballkorb, eine Tischtennisplatte sowie ein Beach-Volleyballfeld. Hinter der Halle sind zudem ein Skate-Park und Tennisplätze. Die umfangreichen Sportanlagen bieten besonders für Jugendliche und junge Erwachsene ein Freizeitangebot im Ort.

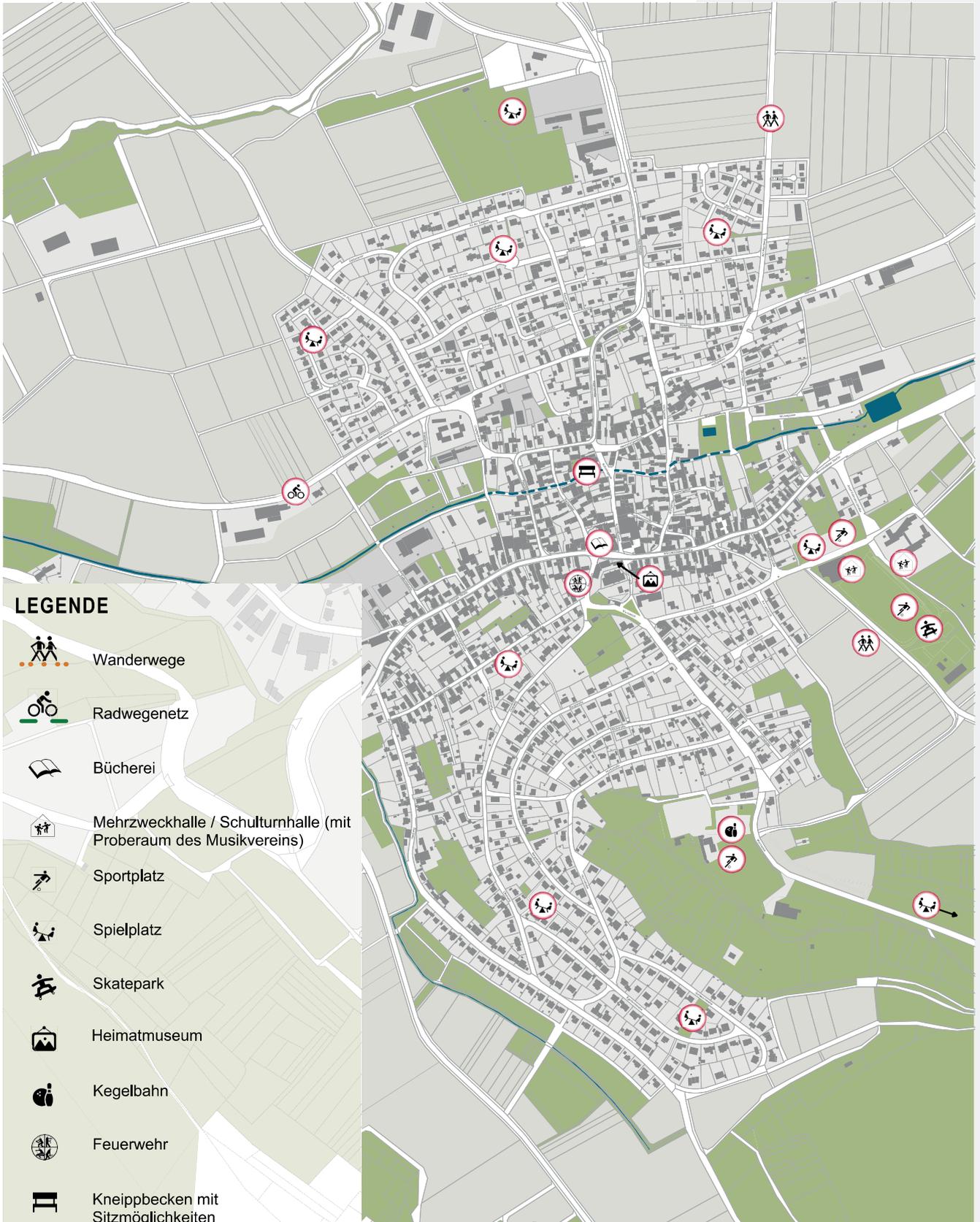
Nicht weit vom Bauhof und Wertstoffhof der Gemeinde Nüdlingen befindet sich zwischen Nüdlingen und dem Ortsteil Haard der **Spiel- und Freizeitplatz Lehmgrube**. Auf der Freizeitfläche wurde eine Mountainbike Strecke errichtet und bereits eröffnet. Hierfür haben aktive Bürgerinnen und Bürger und vor allem Jugendliche in einem Workshop zusammengearbeitet.

Südlich des Siedlungsgebietes ist ein **Abenteuerspielplatz** gelegen. Anfang 2022 wurde ein neues Spielelement eingeweiht. Dennoch weist der Spielplatz Entwicklungspotenzial auf, da einige andere Elemente in die Jahre gekommen sind.

Der **Sportplatz des TSV Nüdlingen** liegt auf dem südlichen Berg entlang der Straße Wurmerich. Aufgrund des drastischen Höhenunterschiedes ist das Sportgelände für mobilitätseingeschränkte Personen aus dem Altort kaum erreichbar.

Eine **Mehrgenerationenoase** mit großem Schachbrett, Bewegungsgeräten und einem Kneippbecken wurde 2022 entlang des Fußweges zwischen der Schenk- und Kochgasse eröffnet. Diese lädt durch ihre Gestaltung und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein. Die Anlage liegt zudem direkt am Radweg „Rhönkäppchen Radrunde“ der ILE Allianz Kissinger Bogen.





Freizeiteinrichtungen



- 4.1 Nutzungsstruktur
- 4.2 Gebäudezustand
- 4.3 Zustand der Straßen
- 4.4 Historisches Ortsbild
- 4.5 Grundstücksgrößen
- 4.6 Freiraum und Grünstruktur
- 4.7 Städtebauliche Missstände
- 4.8 Ziele der städtebaulichen Sanierung

GEBIETSBEWERTUNG



4.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden im Kapitel 3.3 beschrieben.



Bäckerei Karch, Schenkengasse

Im Altort von Nüdlingen ist die **dominierende Nutzung das Wohnen**. Trotz der großflächigen Neubebauung und der Beeinträchtigung des Altortes durch die stark befahrene Ortsdurchfahrt ist es gelungen, die Dorfgemeinschaft und die Identität im Ort größtenteils zu bewahren. Als positive Qualität des Wohnstandortes hat Nüdlingen wertvolle Grünräume um den Ort herum zu bieten, und besticht durch eine gute verkehrliche Anbindung.

Einzelne Einrichtungen der **Daseinsvorsorge, Gewerbetreibende, Dienstleister und Handwerker** sind im gesamten Altort ansässig. Dazu zählen u.a. zwei Friseure, mehrere Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, gastronomische Angebote, Banken, Ärzte und ein Bestatter. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist außerdem ein Lebensmittelgeschäft, sodass die örtliche Grundversorgung gesichert ist.

Die **öffentlichen Einrichtungen** sind vorwiegend entlang der Ortsdurchfahrt angesiedelt. In der Ortsmitte befinden sich das Rathaus mit Bücherei, die Kirche, das Heimatmuseum, das Feuerwehrhaus sowie das katholische Pfarrhaus mit Pfarrsaal.



Blick auf das Feuerwehrhaus

An das Untersuchungsgebiet angrenzend, südlich der Kirche liegt die Kindertagesstätte. Des Weiteren sind die Grundschule, der geplante Hort und die Schlossberghalle am östlichen Ortsrand südlich der Münnerstädter Straße vorzufinden.

Der **Treffpunkt** im Ort ist der Saint-Marcel-Platz, welcher jedoch an der stark befahrenen Ortsdurchfahrt liegt und wenig Aufenthaltsqualität bietet. Die Umgestaltung des Platzes wird bereits angestrebt.

Das **Sportgelände des TSV Nüdlingen** liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes am südlichen Ortsrand. Fußläufig stellt der Unterschied von 60 Höhenmetern zwischen Ortsmitte und Sportplatz ein Hindernis dar.

Angebote zur **Pflege und Betreuung** von Seniorinnen und Senioren sind in Nüdlingen vorhanden. Außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber dennoch ortskernnah wurde 2021 eine Seniorenwohnanlage mit 34 barrierefreien Wohnungen eröffnet. Außerdem sind in Nüdlingen drei Pflegedienste sowie eine mobile Alltagsbetreuung ansässig.

Zusätzlich befindet sich ein Wohnheim der Lebenshilfe im Altort.



Saint-Marcel-Platz

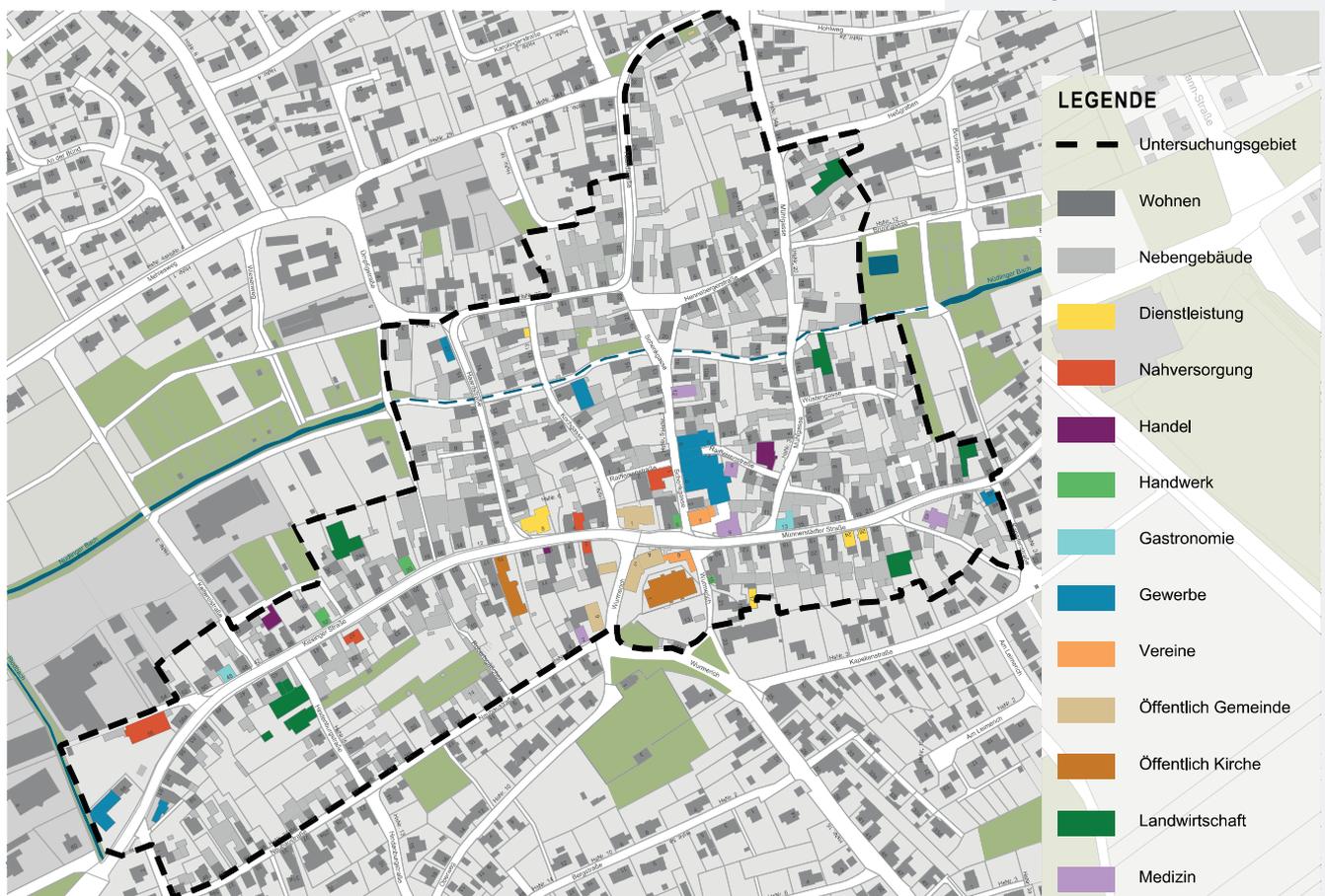
Die Seniorenwohnanlage verfügt zudem über eine Tagespflege mit rund 25 Plätzen. Diese ist jedoch noch nicht eröffnet.

Der Strukturwandel in der **Landwirtschaft** weist einen negativen Trend auf. In den letzten 30 Jahren ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe geschrumpft. Diese Entwicklung wird mit aller Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren anhalten. Aus dem Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe resultieren untergenutzte bzw. leerstehende Hofstellen und ein Funktionsverlust des Ortskerns. Aufgrund der aktuell geringen Viehhaltung besteht kein Konflikt bezüglich Geruchsmissionen zwischen der Wohnnutzung und den Betrieben.

In Teilbereichen weist das Ortsbild Defizite bezüglich Gebäudesubstanz, Zustand, Gestaltung, Freiraumnutzbarkeit und Barrierefreiheit auf.

Dem Erhalt der baulichen Strukturen im Dorfkern gilt die besondere Aufmerksamkeit. Eine Weiternutzung historischer Wohngebäude soll daher durch die Bezuschussung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Insbesondere auch Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude für Wohnzwecke sind geeignet, um den Bestand ortsbildprägender Gebäude nachhaltig zu sichern.

Nutzungsstruktur



4.2 GEBÄUDEZUSTAND



Geringer Sanierungsbedarf



Geringer Sanierungsbedarf



Mittlerer Sanierungsbedarf



Hoher Sanierungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet ist zu erkennen, dass die Bausubstanz der Gebäude stark variiert.

Bei rund 44 % der Gebäude im Ortskern besteht kein bzw. ein **geringer Sanierungsbedarf**. Dies gilt vor allem für die Hauptgebäude, die zumeist bewohnt sind. Ein von außen nicht erkennbarer Sanierungsbedarf oder Ausstattungsmangel wurde in dieser Untersuchung nicht erfasst.

Folgende Schäden bestehen in der Regel:

- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen leichter Putzschäden
- Notwendigkeit zur Erneuerung der Farbanstriche
- Leichte Schäden an Sandsteinen
- Leichte Schäden an Fenstern
- Leichte Schäden an Türen und Toren etc.

Gebäude mit einem **mittleren Sanierungsbedarf** finden sich in allen Bereichen des Ortskerns. Diese machen rund 35 % des Gebäudebestands aus. Hierbei handelt es sich in der Regel um folgende Schäden:

- Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung
- Notwendigkeit zum Austausch der veralteten Fenster
- Notwendigkeit zur Erneuerung des Außenputzes wegen schwerer Putzschäden
- Schäden an Holzkonstruktionen oder Traufe / Ortgang
- Schäden / Risse im Mauerwerk

Die unter geringem Sanierungsbedarf aufgeführten Schäden können zusätzlich auftreten.

Im Untersuchungsgebiet sind davon oftmals die Scheunen und Nebengebäude in der rückwärtigen Reihe betroffen. Aber auch die öffentlichen Einrichtungen wie die Alte Schule und die Museumsgaststätte „Zum Stern“ weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Das Ortsbild wird durch die Gebäude maßgeblich beeinträchtigt, die deutliche Schäden z. B. im Bereich der Fassaden, Fenster und Dächer besitzen.

Als Gebäude mit **erheblichem Sanierungsbedarf** (Schäden an allen Gewerken) wurden einige Haupt- und Nebengebäude (8 % des Bestandes), die schon seit Jahren leerstehen bzw. untergenutzt sind, eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie deutlich übersteigen. Besonders hervorzuheben sind hierbei Wohngebäude in der Kissinger Straße und in der Haardstraße.

Gebäude, deren Standfestigkeit aufgrund augenscheinlicher Mängel in der Statik stark gefährdet sind, werden mit einer **ruinösen Bausubstanz** betitelt. Ein Rückbau dieser Gebäude ist unumgänglich. Diese Einschätzung betrifft vorwiegend Nebengebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Es sind rund 1 % der erfassten Bauten.

Alle weiteren Gebäude konnte nicht erfasst werden, da sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und bewertbar sind.

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet ein hoher energetischer Sanierungsbedarf vorhanden. Energetische Sanierung bezeichnet in der Regel die Modernisierung eines Gebäudes im Bestand zur Minimierung des Energieverbrauchs. Dies kann auch dann Sinn ergeben, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes keinen eigentlichen Sanierungsbedarf aufweist. Bezüglich des energetischen Zustandes der Hauptgebäude haben fast alle Gebäude noch energetischen Sanierungsbedarf.

Der (teilweise erheblich) sanierungsbedürftige Zustand von sowohl bewohnten und nicht bewohnten Gebäuden ist auch den Einwohnerinnen und Einwohnern bewusst.

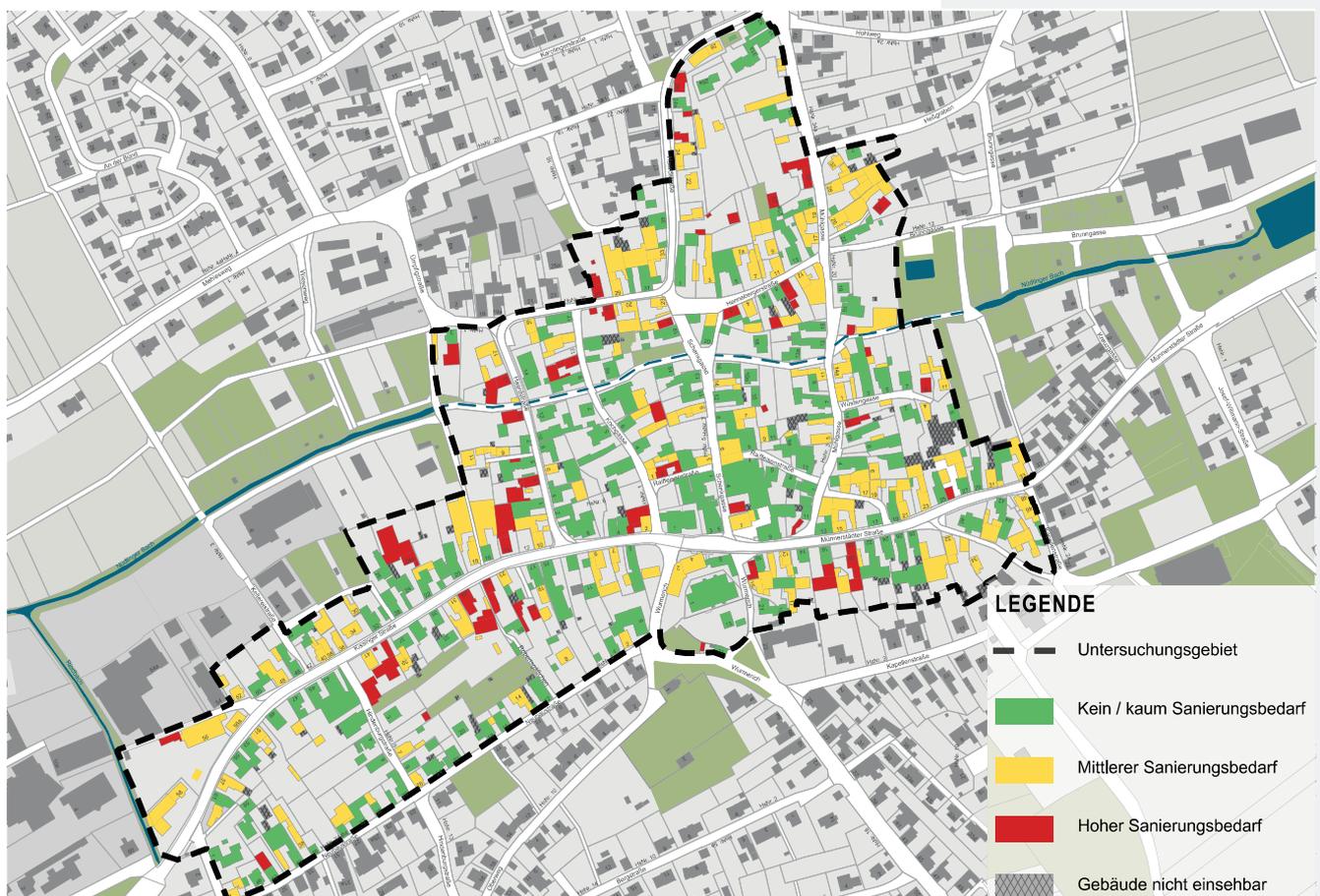
Um den Altort weiter zu stärken und als attraktives Zentrum zu sichern, ist eine kontinuierliche Ortsbildpflege und Gebäudesanierung wichtig.

Hauptsächlich sind Leerstände, untergenutzte Gebäude und die Nebengebäude in der zweiten Reihe vom mittleren bis erheblichen Sanierungsbedarf betroffen.



Ruinöse Bausubstanz

Bausubstanz der Gebäude



4.3 ZUSTAND DER STRASSEN

Für einige Straßen im Untersuchungsgebiet ist ein Sanierungsbedarf festzustellen.

Die **Kanäle** im Altort stammen vorwiegend aus den Jahren 1961, 1963 und 1969. Für die Ortsdurchfahrt (Kissinger und Münnerstädter Straße) befindet sich die Kanalsanierung derzeit in Vorbereitung, da ohnehin Straßenbaumaßnahmen geplant sind.

In nahezu allen Straßenzügen (außer in Teilen der Haardstraße) erfolgten vermutlich aufgrund von Erneuerungen der Versorgungsleitungen nachträglich aufgetragene Asphaltstreifen. Dadurch kommt es besonders in den Erschließungsstraßen nördlich der Ortsdurchfahrt zu unebenen Fahrwegen. Wenige Straßen weisen **Aufbrüche und Schäden im Straßenbelag** auf.

Entlang der Ortsdurchfahrt besteht beidseitig ein **Gehweg**, der teilweise jedoch durch parkende PKW oder Hauseingänge verengt wird. In Kombination mit dem hohen Verkehrsaufkommen ist dort die Verkehrssicherheit für Fußgänger beeinträchtigt. In den Nebenstraßen mit weniger Verkehr besteht bereichsweise nur einseitig ein Gehweg mit teilweise geringer Gehwegbreite. Negativ zu bewerten ist der südliche Bereich der Haardstraße, die stark befahren ist und nur einseitig einen schmalen Gehweg bereithält.

Die **Barrierefreiheit** wird immer wieder durch hohe Bordsteine und unebene, gepflasterte Gehwege beeinträchtigt. Außerdem blockieren an einigen Stellen parkende Autos die Bürgersteige und somit auch die Sicht für eine sichere Straßenquerung.



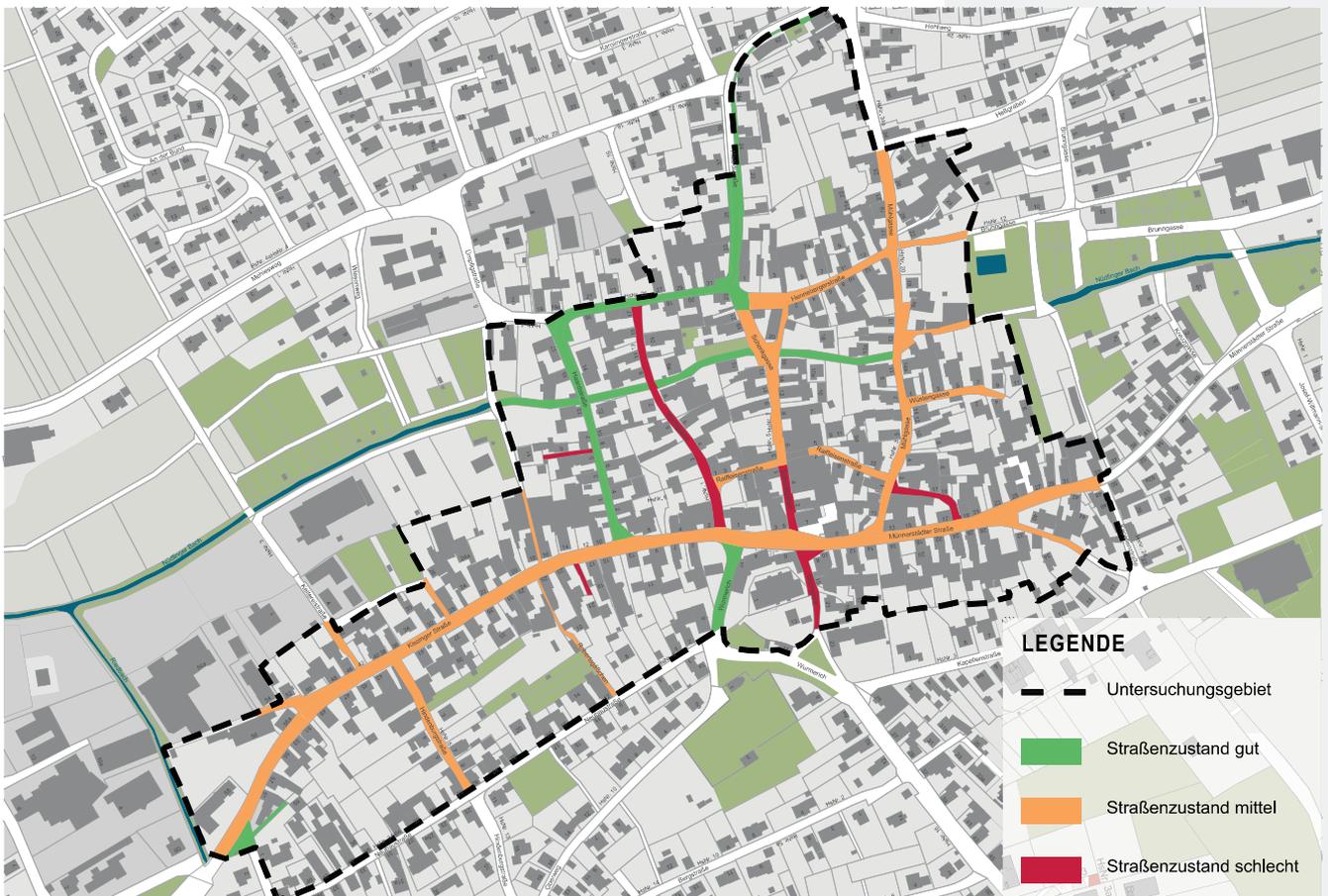
Schmale, teilweise durch parkende Autos blockierte Gehwege



Unebene Stellen auf dem Gehweg

Bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen sollte die Erforderlichkeit der Kanalsanierung geprüft werden. Eine Aufweitung der Gehwege zugunsten der Fußgänger sollte sofern möglich angestrebt werden.

Zustand der Straßen



4.4 HISTORISCHES ORTSBILD

Die **Baudenkmäler** wurden bereits im Kapitel 3.3 dargestellt. Besonders hervorzuheben sind die Alte Schule (1794), der Torturm, das katholische Pfarrhaus (17. Jahrhundert), die Museumsgaststätte „Zum Stern“ (ca. 1800) sowie einige denkmalgeschützte Wohnhäuser in Fachwerkbauweise.

Ergänzt werden die vorhandenen Denkmäler und Kleindenkmäler von einer Vielzahl **erhaltenswerter, ortsbildprägender Bauten und Bauteile**, die mehr oder weniger nah an die Denkmaleigenschaft heranreichen, diese jedoch nicht erlangen. Jene nicht in der Denkmalliste enthaltenen Gebäude und Bauteile sind jedoch aufgrund ihres Alters und/oder ihrer Erscheinung für die Ortsgeschichte bedeutsam, für das Ortsbild prägend und dementsprechend erhaltenswert.

Hier ist besonders das sehr **gut erhaltenen Fachwerkhaus** in der Mühlgasse zu erwähnen.

Viele der historischen Gebäude unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten baulichen Veränderungen, jedoch aufgrund ihrer erhaltenen Kubatur und wegen des überlieferten Standorts kommt ihnen zumindest noch eine **ortsstrukturprägende Bedeutung** zu. Im Falle einer Ausdünnung der Siedlungsstruktur besteht allerdings die Gefahr des Verlustes des historischen Charakters.

Auch **Nebengebäude** sind wesentlicher Bestandteil der dörflichen Struktur und unverzichtbar mit dem historischen Ortsbild verbunden. Einzelne Scheunen und andere Nebengebäude aus älterer Zeit, die von einer bäuerlichen Tradition des Dorfes sprechen, blieben auch in Nüdlingen erhalten.

Eine geringe Bedeutung spielen **historische Hofporten und Toranlagen** im Altort. Nur ein denkmalgeschütztes Hoftor in der Schenkasse ist zu verzeichnen.

Ein **Bodendenkmal** befindet sich im Bereich des Kirchengumfeldes. Dort sind u.a. Fundamente von Vorgängerbauten der Kath. Pfarrkirche, untertägige Teile der mittelalterlichen Kirchhofbefestigung sowie Körpergräber kartiert. Weitere Bodendenkmäler im Ort schützen Siedlungen der Linearbandkeramik und Urnenfelderzeit sowie der Wüstung „Melehorn“.



Mühlgasse



Scheune im hinteren Bereich



Blick auf das Hoftor und Wohnhaus in der Schenkasse

Im Untersuchungsgebiet verteilt und unmittelbar daran angrenzend sind einzelne **Bildstöcke und Wegkreuze** am Straßenrand zu finden. Zu erwähnen sind außerdem eine Vielzahl an Marienfiguren in den Giebeln der Wohnhäuser.

Schon früher gab es wenige Plätze im Ortskern. Heute sind der **historische Platz** vor der Museumsgaststätte „Zum Stern“ sowie aufgeweitete Straßen- / Platzsituationen im Kreuzungsbereich Hennebergerstraße / Schenkgrasse und in der südlichen Mühlgrasse vorzufinden. Das Kirchenumfeld hat sich über die Jahre hinweg verändert. Von der ehemaligen Dorfburg um die Kirche sind heute nur noch die Alte Schule und der Torturm erhalten.

Die Platzbereiche im Ort sind vorwiegend funktional gehalten. Eine gestalterische Einheit im Ortsbild ist nicht zu erkennen.

Das **historische Straßennetz** wurde weitgehend beibehalten und erweitert. Der Verlauf des Nüdlinger Baches durch den Ort ist heute noch ablesbar. Allerdings wurde der Bach unterirdisch verrohrt und darüber ein Fuß- und Radweg gebaut.



Bildstock in der Mühlgrasse

Historisches Straßennetz in einer Karte von 1808 bis 1864
Quelle: Gemeinde Nüdlingen

Die historische Struktur ist im Altort erhalten geblieben. Der Baubestand des 18. / 19. Jahrhunderts, teilweise mit dekorativem Fachwerk, und die zu schützenden Denkmäler zeugen von der Historie Nüdlingens.

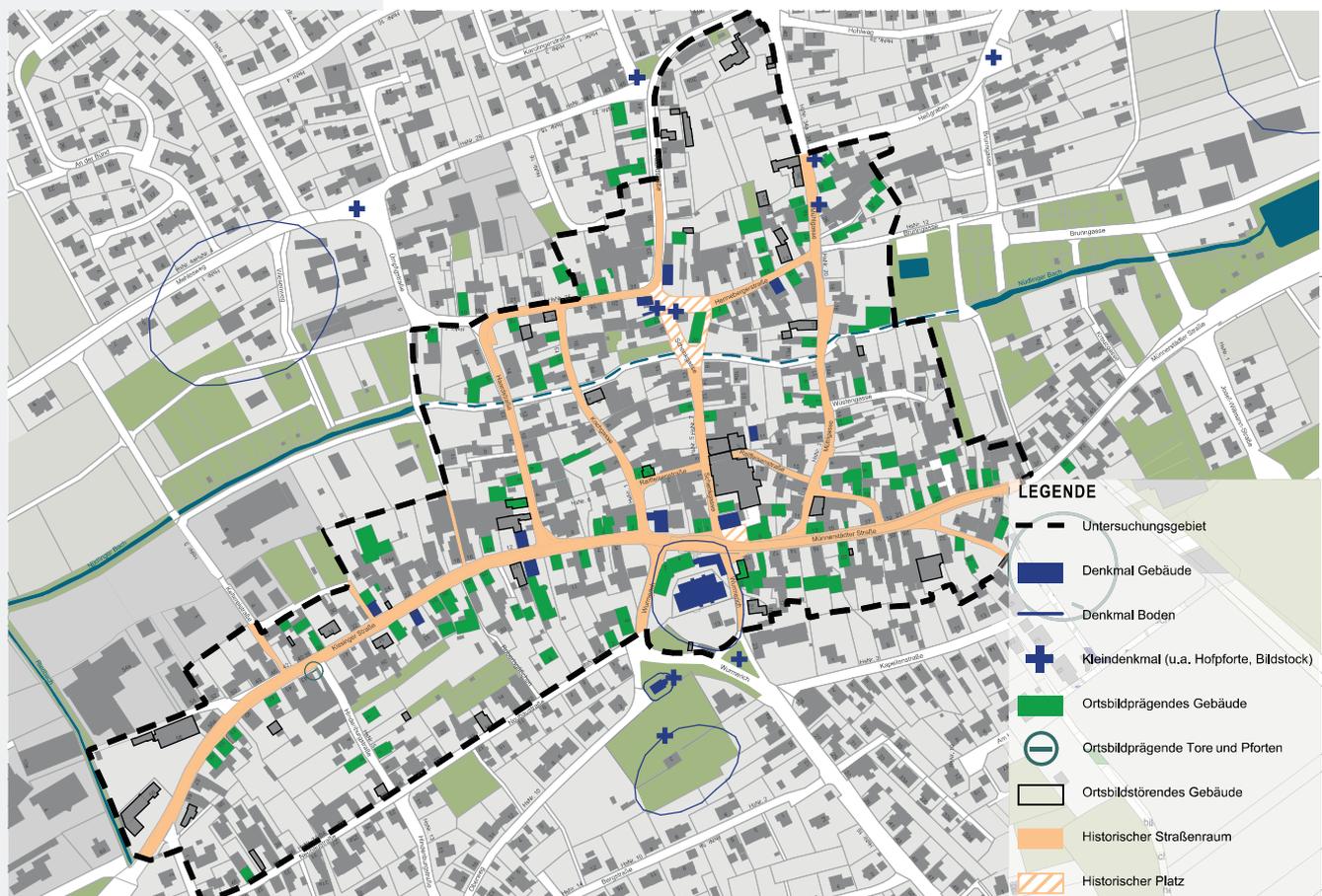
Im Ortskern herrscht eine enge, aber verträgliche Anordnung der Gebäude vor. Während große „Bauernhäuser“, vornehmlich ein- bis zweigeschossige und zumeist giebelständige Häuser, das Ortsbild prägen, ist die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Neubaugebieten lockerer. In einigen Straßen fällt auf, dass ortbildprägende, gut erhaltene Bauten neben eher **störenden Baukörpern** mit hohem Sanierungsgrad bzw. Gestaltungsmängeln vorzufinden sind.

Im Ortskern herrscht eine enge, aber verträgliche Anordnung der Gebäude vor. Während große „Bauernhäuser“, vornehmlich ein- bis zweigeschossige und zumeist giebelständige Häuser das Ortsbild prägen, ist die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in den Neubaugebieten lockerer. In einigen Straßen fällt auf, dass ortsbildprägende, gut erhaltene Bauten neben eher **störenden Baukörpern** mit hohem Sanierungsgrad bzw. Gestaltungsmängeln vorzufinden sind.

Das **Bild der Gestaltung** hat sich im Laufe der Zeit wesentlich stärker ausdifferenziert als die Gebäudestruktur. Die Gestaltung eines Gebäudes ist immer auch Ausdruck eines architektonischen Gestaltungswillens und unterliegt deshalb zahlreichen Einflüssen: Zeitgeschmack, technische Neuerungen, Repräsentation oder Ähnliches. Negativ, weil eher unbegründet, wirken dagegen gestalterisch hervorgehobene Gebäude mit einer einfachen Wohnnutzung, insbesondere wenn eine gestalterische Abweichung von den historischen Vorbildern in Form von mangelnder Proportionierung und Gliederung der Fassade auftritt.

Im Altort sind die **historischen Strukturen** noch vorhanden und der **ursprüngliche Straßenverlauf** bewahrt. Der Erhalt der **Denkmäler** und der **ortsbildprägenden Bebauung** sollte langfristig gewährleistet sein.

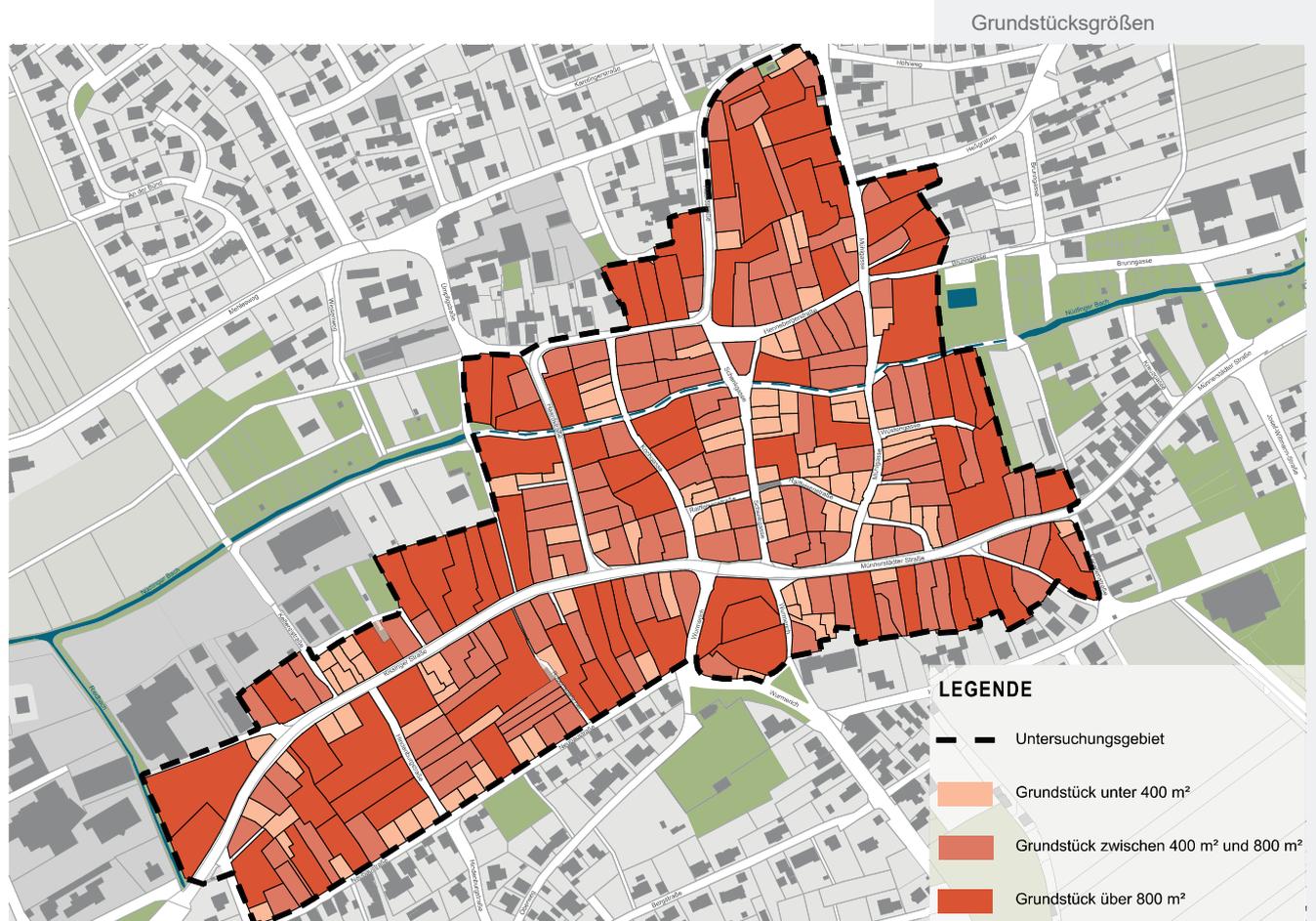
Historisches Ortsbild



4.5 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Im Untersuchungsgebiet befinden sich **289 Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von ca. **190.800 Quadratmeter**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 660 Quadratmeter.

Bei der Verteilung der Grundstücksgrößen im Ortskern ist kein Schema zu erkennen. Sowohl kleine als auch große Grundstücke sind bzw. waren ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen. Die kleineren und mittleren Grundstücke sind meist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut und weisen eine hohe Bebauungsdichte und wenige grüne und unversiegelte Flächen auf.



4.6 FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR



Versiegelte Höfe



Straßenbegleitgrün



Nutzgarten



Fußwegeverbindung



Kneippbecken

Nüdlingen profitiert von seinen **wertvollen und geschützten Naturräumen außerhalb des Siedlungsgebietes**. Ein Teil des Untersuchungsgebietes liegt innerhalb des **UNESCO-Biosphärenreservats Rhön** und des **Naturparks „Bayerische Rhön“**. Von einigen Stellen im Ort kann auf die umgebenden grünen Hügel geblickt werden.

In Ost-West-Richtung fließt der verrohrte **Nüdlinger Bach** unterirdisch durch den Altort. Dieser bedarf zukünftig einer Freilegung im Siedlungsgebiet, wenn möglich, und einer Renaturierung außerhalb.

Im Untersuchungsgebiet ist **kein bedeutender Baumbestand** zu verzeichnen.

Die **privaten Gärten** werden vorwiegend als Freizeitgärten, Grünwiesen und Lagerflächen genutzt. Einzelne Nutzgärten sind ebenfalls auszumachen. Im Bereich der Kettelerstraße und Brunngasse (am Rande des Untersuchungsgebietes) werden noch kleine **Nutzgärten** bewirtschaftet und Streuobstbestand gepflegt.

In weiten Teilen des Ortskerns herrscht jedoch ein **hoher Versiegelungsgrad**. Die Hofbereiche im Untersuchungsgebiet sind vorwiegend teil- oder vollversiegelt. Die Straßen sind asphaltiert.

Straßenbegleitende Grünstrukturen sind nur vereinzelt in der Haardstraße vorzufinden.

Die Mühlgasse, Schenk-gasse und Hindenburgstraße bieten Potenzial für eine Begrünung des Straßenraumes, die bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen integriert werden sollten. Aufgrund der engen Straßenbreiten und des hohen Verkehrsaufkommens ist es in einigen Straßen nicht möglich straßenbegleitend zu begrünen.

Entlang der Straßen sind die asphaltierten **Gehwege** ein- oder beidseitig vorhanden, wobei es in einigen schmalen Gassen mit geringem Verkehrsaufkommen nur schmale Gehwege gibt.

Eine asphaltierte **Fußwegeverbindung** führt von der Mühlgasse bis zur Haardstraße und quert die dazwischenliegenden Gassen. Sie verläuft entlang des verrohrten Bachlaufs. Weiterhin verbindet ein Fußweg die Neubaustraße mit der Kissinger Straße und der Ümpfigstraße. Im Osten des Altortes verläuft ein Fußweg von der Münnerstädter Straße zur Brunngasse. Diese Wege dienen lediglich der besseren fußläufigen Erreichbarkeit und weisen keinerlei Aufenthaltsqualität auf.

In der Schenk-gasse wurde kürzlich eine Grünfläche mit Bewegungsgeräten, Schachspiel, Kneippbecken und Bänken errichtet, der zugleich von Radfahrern und Wanderern zur Rast genutzt werden kann.

Spielplätze gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Sie liegen außerhalb an der Schlossberghalle, in der Neubaustraße und in den Siedlungserweiterungen. Die Spielgeräte sind in die Jahre gekommen und bedürfen einer Erneuerung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Spielerlebnisses der Kinder.

Ferner sind die vorhandenen Platzbereiche wenig attraktiv gestaltet und durch das hohe Verkehrsaufkommen negativ beeinträchtigt. Hier sind besonders der Saint-Marcel-Platz, der Vorplatz der Museumsgaststätte „Zum Stern“ sowie das Kirchemumfeld zu erwähnen. Für diese Bereiche ist eine Aufwertung dringend erforderlich.

In der Mühlgasse bietet ein Platz mit Wasserspielelemente eine Begegnungsmöglichkeit. Jedoch ist aufgrund der drohenden Wasserknappheit ein weiterer Betrieb dieser Spielgeräte zu hinterfragen.

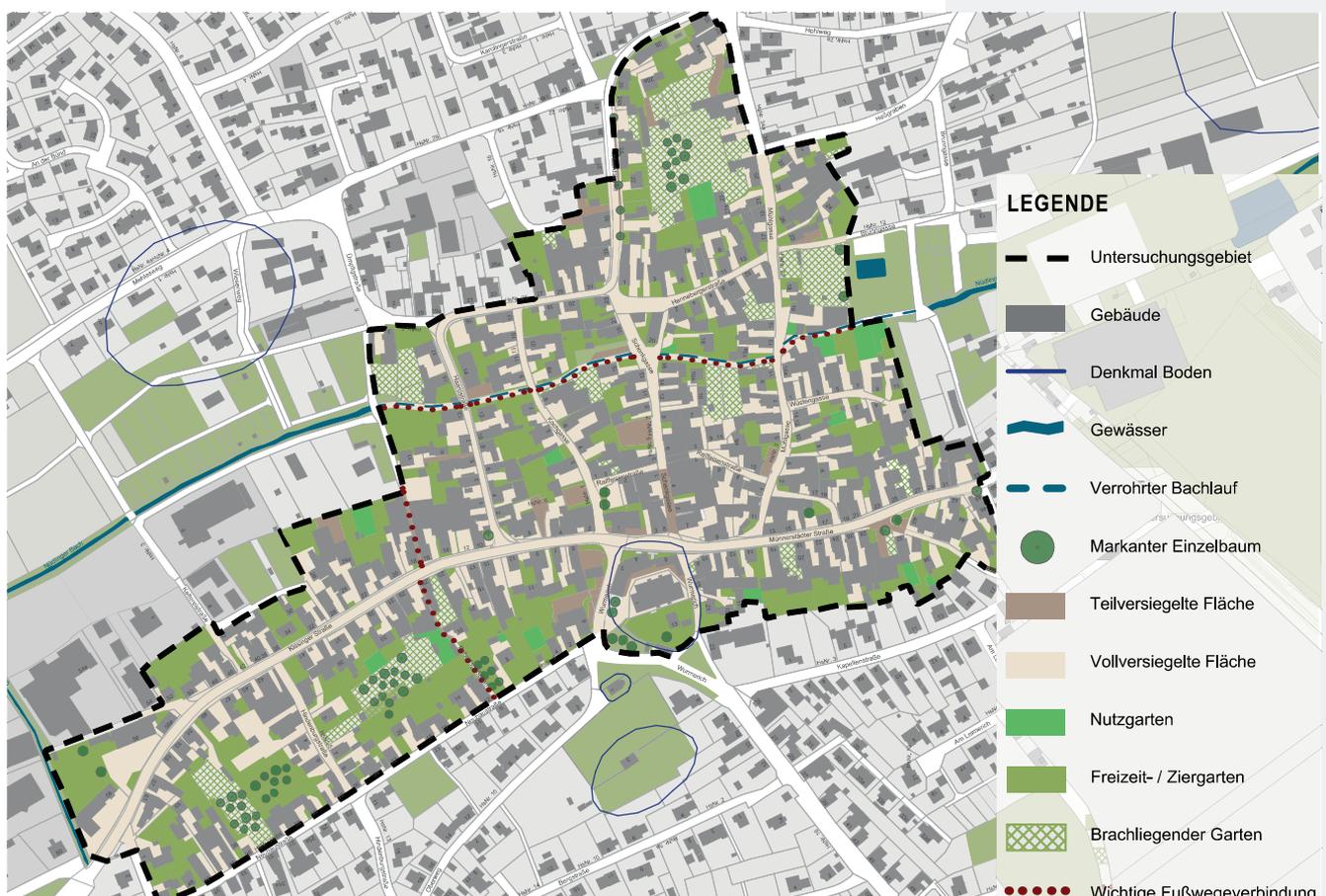
Im Ortskern von Nüdlingen gibt es wenige Begegnungsorte mit Aufenthaltsqualität, da der Ort durch den Verkehr negativ geprägt ist. Grünstrukturen spielen auch abseits der Ortsdurchfahrt bisher eine untergeordnete Rolle im Untersuchungsgebiet.

Vorhandene Platzsituationen können durch eine gestalterische Aufwertung zu attraktiven Begegnungsorten werden.



Wasserspielelemente

Freiraumstruktur



4.7 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Die Grundstücke im Ortskern weisen zum Teil eine **hohe bauliche Dichte** auf, sodass die Belichtung der Gebäude in einigen Teilbereichen eingeschränkt ist. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten **Nebengebäude stehen heute oftmals leer** oder werden als Lagerraum genutzt. Aufgrund **fehlender Instandhaltungsmaßnahmen** verfallen sie oder stellen in wenigen Fällen ein Sicherheitsrisiko für die Anwohnerinnen und Anwohner dar. Ein Verlust an ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz würde im Ortsbild von Nüdlingen jedoch zu irreparablen Schäden führen. In einzelnen Fällen wird es allerdings nicht gelingen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, da diese aufgrund des langjährigen Leerstands so desolat sind, dass eine Sanierung nicht mehr in einem wirtschaftlichen Rahmen gehalten werden kann.



Mühlgasse



Raiffeisenstraße

In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten – auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht – die vorhandene Bausubstanz abzurechnen und den gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume zu nutzen.

Die zum Teil vorhandene Bebauungsdichte ermöglicht **keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung**, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Grundstücken ist neben der Grundstücksfläche die unbekannte Größe der Abriss- und Entsorgungskosten entscheidend.

Aufgrund des bestehenden Leerstands und unbebauter Potenzialflächen wird es zudem nötig, einzelne Bereiche des Ortskerns im Rahmen der Innenentwicklung neu zu organisieren. Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die **Bündelung der Funktionen im Altort** zu behalten, um diesem mehr Lebendigkeit zu verleihen. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich verbessert werden. Es wird zukünftig notwendig sein, neue **Nutzungskonzepte für Bereiche im Ortskern** zu finden, um einer Verödung und dem Verfall leerstehender Anwesen entgegenzuwirken. Heute sind die Anwohner der Ortsdurchfahrt außerdem durch eine **enorme verkehrliche Belastung** gekennzeichnet. Die Zugänglichkeit zu den privaten Grundstücken ist grundsätzlich gegeben.

Mit dem demographischen Wandel und der damit verbundenen Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, **barrierefreien Wohnraum** anbieten zu können. Heutzutage sind immer mehr neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Mit den 34 barrierefreie Wohnungen in der Ümpfigstraße wurde hier bereits eine Entwicklung angeschoben. Weitere Angebote wären dennoch wünschenswert.

Gebäude mit einem allgemeinen Sanierungsbedarf (z. B. Notwendigkeit zur Erneuerung der Dacheindeckung oder zum Austausch der veralteten Fenster, energetische Maßnahmen) finden sich im historischen Altort. Als Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf wurden sowohl Nebengebäude als auch Hauptgebäude eingestuft. In einigen Fällen könnte eine Komplettsanierung den eigentlichen Wert der Immobilie übersteigen. Der teilweise sanierungsbedürftige Zustand von bewohnten und nicht bewohnten Gebäuden wirkt sich als städtebaulicher Missstand aus.

Im dicht bebauten Ortskern fallen Brüche im bestehenden Bebauungszusammenhang besonders gravierend auf. Hierzu lässt sich sagen, dass bis auf wenige fehlende Raumkanten in Folge von fehlenden Hoftoren, Mauern, Zäunen oder bereits abgängiger Bausubstanz keine großartigen Mängel diesbezüglich bestehen.



Haardstraße



Münnerstädter Straße

Funktionale Mängel nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf

- den fließenden / ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Im Nüdlinger Untersuchungsgebiet befinden sich **öffentliche Parkplätze** u.a. in der Kochgasse und Kundenparkplätze z.B. in der Schenkasse. Diese reichen bei größeren Veranstaltungen bzw. hoher Frequentierung nicht aus.

Entlang der **Ortsdurchfahrt** werden durch Inanspruchnahme der Einzelhändler und Dienstleister häufig Fahrzeuge abgestellt. Dadurch kommt es zu Verengungen der Fahrbahn, was dazu führt, dass der ohnehin hohe Durchgangsverkehr zum Stocken kommt. Folglich wird die Unfallgefahr und der Verkehrslärm erhöht. Außerdem werden die Fußgängerinnen und Fußgänger behindert.

Deshalb besteht Bedarf, öffentliche Stellplätze in Altortnähe bzw. in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen zur Regelung des ruhenden Verkehrs zu schaffen.

Im Bereich der Seitenstraßen und -gassen gibt es aus der historischen Struktur heraus oftmals nur **schmale Fußwege**. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens in diesen Bereichen stellt dies jedoch weitgehend kein besonderes Gefährdungspotenzial dar. Jedoch verengen parkende Autos die Straßen zusätzlich.



Treppenanlage am Wurmerich



Kochgasse

Die **fußläufige Erreichbarkeit** aller wichtigen öffentlichen und privaten Einrichtungen innerhalb des Ortes ist grundsätzlich gewährleistet. Jedoch stellen die natürlichen **topographischen Gegebenheiten** in Nüdlingen eine Hürde für mobilitätseingeschränkte Personen dar.

Der Nüdlinger Bach verläuft unterirdisch durch das Siedlungsgebiet, sodass dieser in diesem Abschnitt keinen ökologischen Wert aufweist.

Weiterhin spielen öffentliche Begegnungsflächen aktuell eine untergeordnete Rolle. Zukünftig gilt, die Aufenthaltsqualität für alle Generationen zu verbessern. Außerdem sind im dicht bebauten Ortskern wenig Grünstrukturen und ein **hoher Versiegelungsgrad** vorzufinden. Des Weiteren ist auch eine **mangelnde Barrierefreiheit** im öffentlichen Straßenraum festzustellen.

Im Altort gibt es keinen Spielplatz. Die weiteren **Spielplätze in Nüdlingen sind funktional** angelegt, sodass eine Aufwertung der Begegnungsorte als sinnvoll erachtet wird. Als funktionaler Missstand sind **fehlende barrierefrei zugängliche Räumlichkeiten zur Begegnung** - gerade in Zeiten des demographischen Wandels - zu bezeichnen.



Topographische Gegebenheiten am Heimatmuseum



Starke Steigung am Wurmerich

4.8 ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNG

Vorrangiges Ziel der „städtebaulichen Sanierung“ ist, die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und Umnutzung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Umbau von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden

Bei einer sich zunehmend entleerenden Bausubstanz ist es wichtig, die **Bündelung der Funktionen im Altort** zu behalten, um diesem mehr Lebendigkeit zu verleihen. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich verbessert werden. Ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität kann zukünftig durch den Umbau von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden, z.B. ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude, geleistet werden.

Insgesamt soll der Verwertung von leerstehenden Gebäuden Vorrang vor der Ausweisung von Bauland gegeben werden, um der Entvölkerung der Ortskerne vorzubeugen und die ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten.

Ortsbildverträgliche Neubauten oder die Schaffung zusätzlicher Freiräume

In einzelnen Fällen wird es jedoch nicht gelingen, die vorhandenen Gebäude zu erhalten, da diese aufgrund eines langjährigen Leerstandes so desolat sind, dass eine Sanierung nicht mehr in einem wirtschaftlichen Rahmen gehalten werden kann.

In diesen Fällen wird es für erforderlich gehalten, auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht, die vorhandene Bausubstanz abzubrechen und den **gewonnenen Platz für ortsbildverträgliche Neubauten** oder die **Schaffung zusätzlicher Freiräume** zu nutzen.

Straßenräume

Auch ein **gutes Erscheinungsbild** durch die **Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie von Grün- und Freiräumen** sind wichtige Komponenten im Rahmen der zukünftigen Entwicklung.

Im Sinne der **Ortsbildpflege und der Wohnumfeldverbesserung** wird die Neugestaltung von Straßen im erweiterten Altortbereich beider Ortsteile angeregt. Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, bspw. durch die Neugestaltung des Straßenraumes, sind mittel- bis langfristig in allen Straßen angemessen. Für die Neugestaltung der Straßenzüge im erweiterten Altortbereich wird eine dorfgerechte Straßenraumgliederung empfohlen. Im Zuge der Neugestaltung sollte, wo möglich, eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts zu Gunsten der Fußgängerbereiche vorgenommen werden. Die durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite gewonnene Fläche kommt der Anlage und Verbreiterung der Bürgersteige zugute. An einigen Stellen entsteht zudem die Möglichkeit Anlagen unversiegelter Randbereiche als Multifunktionsflächen mit Pflanzflächen, ggf. in Kombination mit Stellplatzflächen, zu entwickeln und straßenbegleitende Grünareale zu integrieren.



Grünstrukturen in der Schenkgasse

Die **historische Struktur** ist noch weitgehend erkennbar, jedoch weisen einige Bereiche gestalterische Mängel und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Durch bereits stattgefundenene kleinere Gebäudeabbrüche oder fehlende Instandhaltungsmaßnahmen ist die historische Ortsstruktur gefährdet.

Die Ortsmitte ist hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität klar zu definieren. Dabei sind eindeutige Nutzungsordnungen unter Berücksichtigung bestehender und auszubildender Ruhebereiche und einer grundsätzlichen Reduzierung der versiegelten Flächen vorzunehmen.

Die beiden Altortbereiche weisen **bauliche, aber auch funktionale Defizite** auf. Es ist anzustreben Maßnahmen in diesen Bereichen zu konzentrieren und sowohl im verkehrlichen als auch im gestalterischen Bereich Veränderungen vorzunehmen.

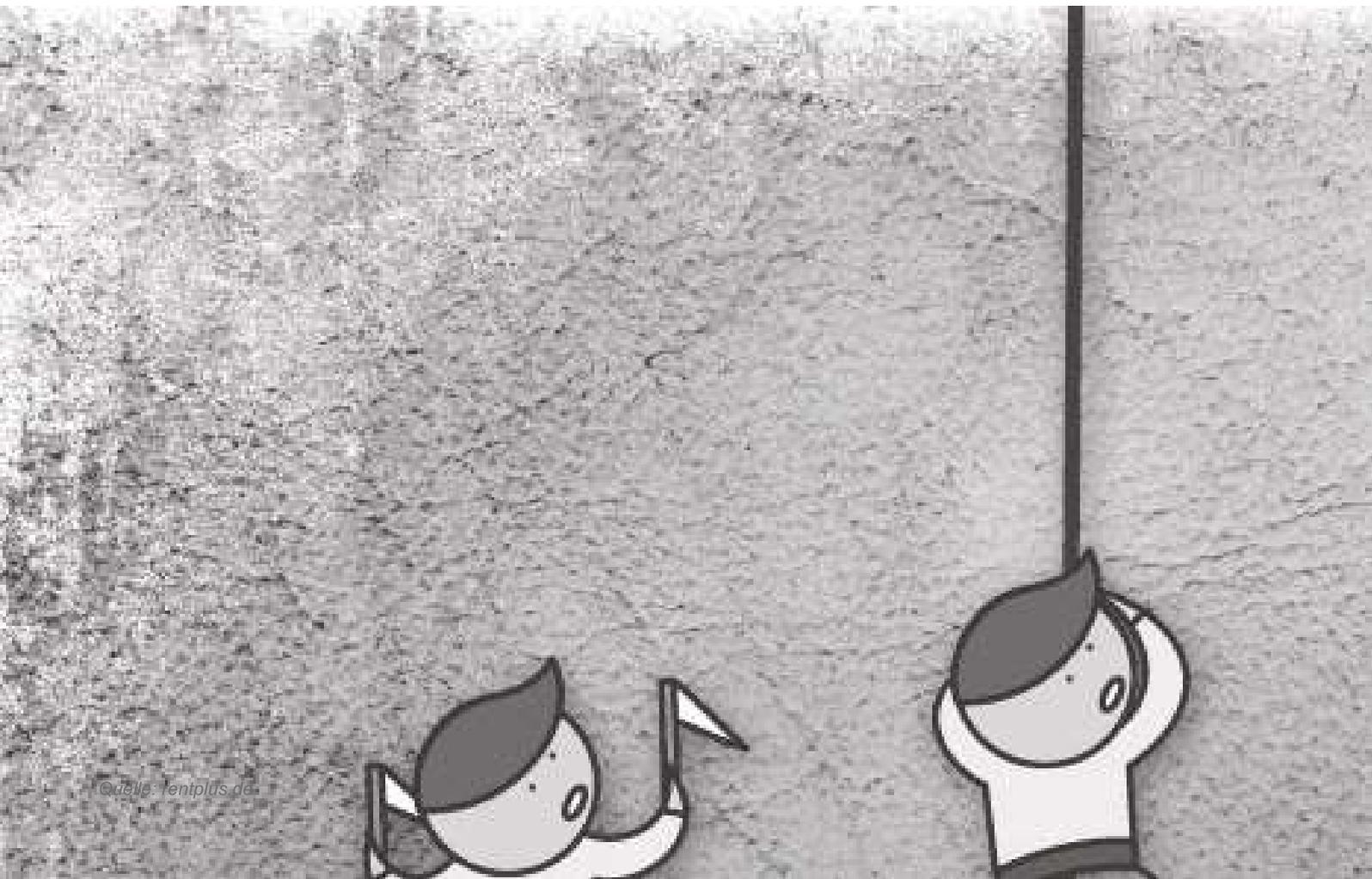
Grundsätzlich soll der Versiegelungsgrad in den dicht bebauten Ortskernen so gering wie möglich gehalten werden. Dies gilt sowohl für öffentliche als auch private Freiflächen.

Ziele der städtebaulichen Sanierung (allgemein)

- **Bewahrung des städtebaulichen Erbes, insbesondere der baukulturellen Bausubstanz, Erhalt des Ortsbildes sowie ortsbildverträgliche Neubauten bei abgängiger Bausubstanz**
- **Anpassung der Ortsstruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels und an die veränderten Nutzungsanforderungen**
- **zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen und erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und Scheunen und dem privaten Wohnumfeld**
- **Klimaschutz und Energieeffizienz im Bestand**
- **„Nachverdichtung“ durch Umbaumaßnahmen von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden**
- **Gezielte Entkernung bzw. Abbrüche von nicht erhaltenswerten Haupt- und Nebengebäuden zur Steigerung der Wohnqualität**
- **Verbesserung der Wohnbedingungen sowie Stärkung und Sicherung der innerörtlichen Wohnfunktion**
- **gestalterische Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche und der öffentlichen Grün- und Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität**
- **Behebung von städtebaulichen Missständen**
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

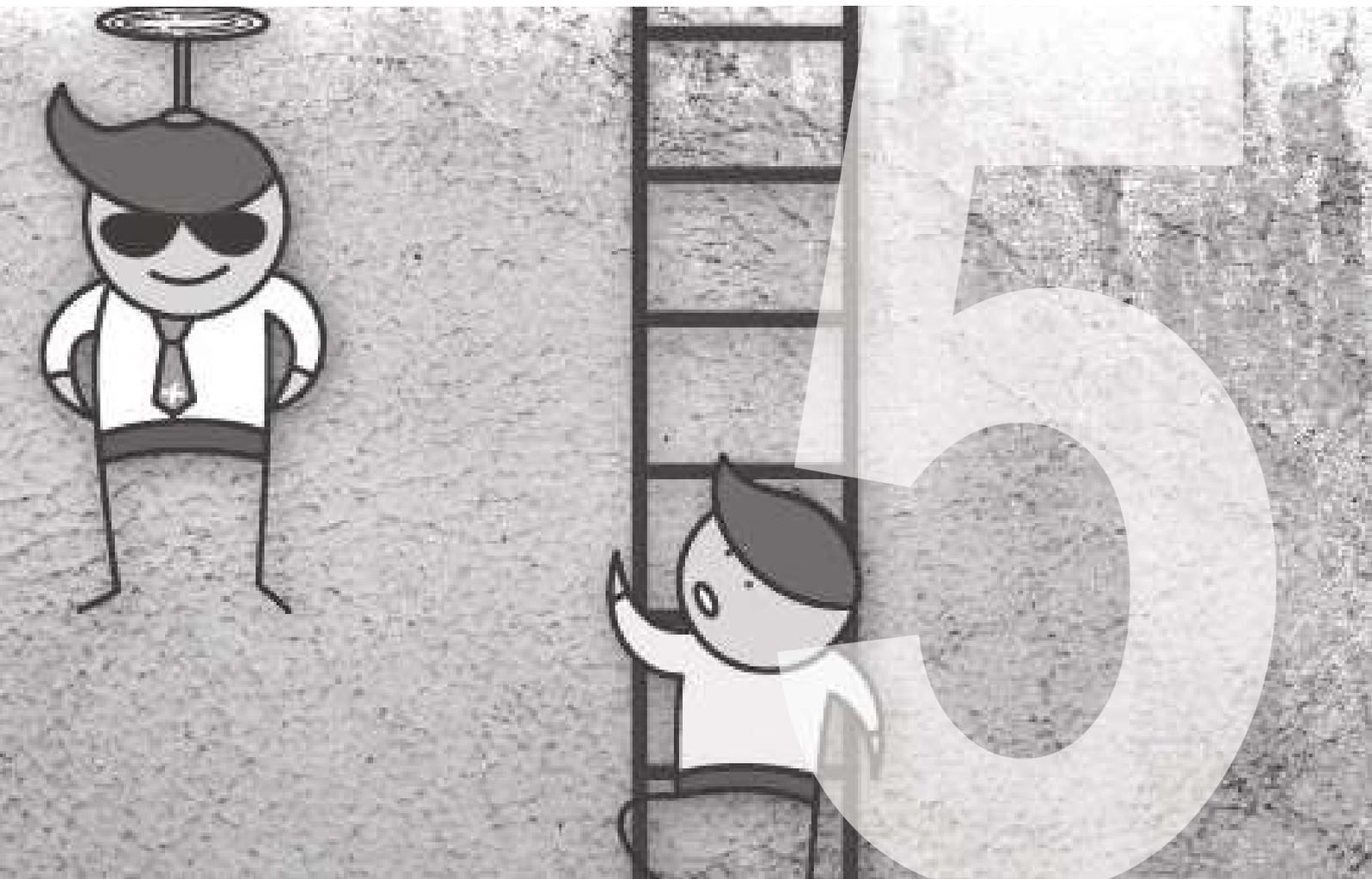


Quelle: istockphoto.com



-
- 5.1 Stärken und Potenziale
 - 5.2 Schwächen und Risiken
 - 5.3 Leitbild
 - 5.4 Schwerpunktbereiche

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE



5.1 STÄRKEN UND POTENZIALE

Die **naturräumliche Lage** der Gemeinde Nüdlingen am Rande des Biosphärenreservats „Rhön“ und des Naturparks „Bayerische Rhön“ ist ein unschätzbare Vorteil. Die umgebene Kulturlandschaft mit Mischwäldern, Auenwiesen und Ackerflächen bietet der einheimischen Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besuchern einen **hohen Erholungs- und Freizeitwert**. Neben dem Schutzstatus des Naturparks und des Biosphärenreservates ist durch das Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ und einige Biotope (u. a. artenreiches Extensivgrünland) eine ökologisch intakte Landschaft vorhanden.

Rad- und Wanderwege verbinden den Ort mit der umliegenden Landschaft und bieten Möglichkeiten zur Naherholung. Innerhalb des Siedlungsgebietes verbessern Fußwege die Erreichbarkeit zwischen den Straßen. **Freizeitinfrastrukturell** ist die Gemeinde mit vielfältigen Angeboten der zahlreichen Vereine gut aufgestellt. Die Kulturreihe der Gemeindebibliothek wird gut angenommen und auch das Heimatmuseum in der alten Schule erfreut sich über großes Interesse. Besonders die Schlossberghalle bietet einen Veranstaltungsraum für größere sportliche und kulturelle Veranstaltungen. Außerdem sind die öffentlich zugänglichen Spiel- und Sportanlagen für Jugendliche (Spiel- und Freizeitplatz Lehmgrube und in der Josef-Willmann-Straße) sowie der neu gestaltete Grünbereich in der Schenkgrasse positiv hervorzuheben.

Soziale Einrichtungen, wie die Kindertagesstätte, das Wohnheim und die Werkstatt der Lebenshilfe e.V. sowie die seniorengerechte Wohnanlage mit Tagespflege bieten Betreuungsangebote. Außerdem befindet sich derzeit der Rück- und Neubau der Grundschule mit Hort in Planung.

Zur **Nahversorgung** bestehen im Ort ein Lebensmittelmarkt, ein Unverpacktladen, mehrere Gaststätten, Bäckereien und eine Metzgerei. Somit ist die Grundversorgung für den täglichen Bedarf sichergestellt. Auch die medizinische Versorgung vor Ort ist gewährleistet und wird durch die Einrichtungen im benachbarten Bad Kissingen ergänzt.

Durch die **Lage** an der Bundesstraße können nahegelegene Zentren mit dem PKW gut erreicht werden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden. Die Nähe zur Autobahn A71 bietet außerdem einen Standortvorteil.

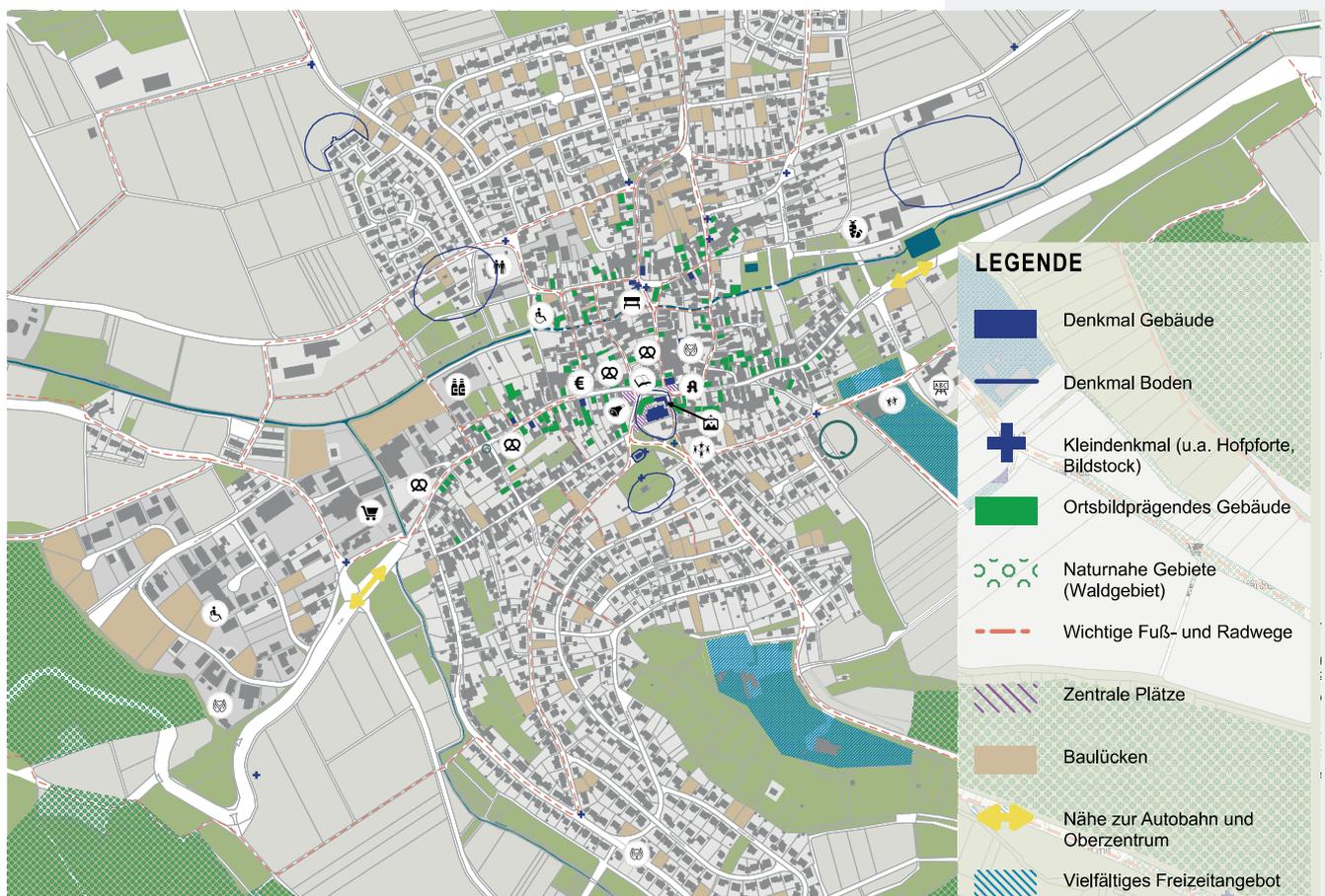


Die Gemeindewerke Nüdlingen versorgen den Ortsteil Nüdlingen mit 100 % Ökostrom aus Wasserkraft. Für den Ortsteil Haard ist der Netzbetreiber Bayernwerk zuständig. Außerdem stehen zwei Windkraftträder auf dem Gemeindegebiet.

Die **Siedlungsstruktur** wird durch die Lage am Hang beeinflusst. Den Altort prägen Fachwerkhäuser und rückliegende Scheunen. Positiv hervorzuheben sind einige erhaltenswerte Gebäude in gutem baulichem Zustand. Die am Hang gelegene Kirche, der Torturm und die alte Schule fungieren als wichtiger Blickpunkt.

Um den Gebäudebestand zu erhalten, bietet die ILE Kommunale Allianz Kissinger Bogen Beratungen und Fördergelder an. Bereiche zur **Innenentwicklung** für neue Gewerbe- und Wohnsiedlungen können geschaffen werden.

Stärken und Potenziale



5.2 SCHWÄCHEN UND RISIKEN

Die Gemeinde Nüdlingen weist in den letzten Jahren **einen Bevölkerungsrückgang** mit einem steigenden Anteil der betagten Bürgerinnen und Bürger auf. Dies wirkt sich zunehmend auf die örtliche Infrastruktur aus. Zudem wird ein weiterer Bevölkerungsverlust von -4,3 % bis 2033 prognostiziert.

Das **Siedlungsgebiet** ist durch die Topografie und Schutzgebiete nur bedingt erweiterungsfähig.

Einige **innerörtliche Flächen** mit großem **Entwicklungspotenzial** wie beispielsweise die Brachfläche zwischen der Haardstraße und der Mühlgasse sind vorzufinden. Außerdem weist Nüdlingen eine Vielzahl von Leerständen und Baulücken für Wohnen und auch Gewerbe auf.

Demzufolge kann die Nachfrage nach neuem Wohnraum zukünftig durch vorhandene **Innenentwicklungspotenziale** gedeckt werden. Dennoch besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen im Neubaugebiet. Ein Entwicklungsdefizit ist weiterhin bei den Themen Nachnutzungen von Scheunen und Wohngebäuden sowie Sanierung von Denkmälern bzw. historischen Gebäuden zu erkennen.

Als **städtebaulicher Missstand** ist das ehemalige Kaufhaus in der Schenk-gasse zu beschreiben. Des Weiteren sind im Ortskern eine hohe bauliche Dichte und dadurch ein hoher Versiegelungsgrad zu erkennen.

Auch die unzureichende **Straßen- und Platzgestaltung** beeinflusst das Ortsbild negativ. Die Ausstattungen sowie Belagsflächen sind in die Jahre gekommen, dadurch ist eine Aufenthaltsqualität nur bedingt vorhanden. Die Straßenräume und Bushaltestellen sind nur teilweise barrierefrei. Der prägende Saint-Marcel-Platz und das angrenzende Kirchengrundstück weisen eine mangelnde Gestaltung auf.

Straßenbegleitende **Grünstrukturen** gibt es nur an wenigen Stellen. Ferner bietet der Ortskern von Nüdlingen keine attraktiven, grünen Aufenthaltsbereiche. Eine unzureichende (Spiel-)Qualität besteht auch bei den Spiel- und Sportplätzen, welche nur funktionell eingerichtet, aber nicht attraktiv gestaltet sind. Zudem ist die Versorgung im Altort mit Spielplätzen nicht zufriedenstellend. Innerhalb des Ortes verläuft außerdem keine Gewässerstruktur, die den Erlebniswert steigern könnte.



Die **Bundesstraße** verursacht mit einem hohen Verkehrsaufkommen von PKW und Schwerlastverkehr Lärmemissionen sowie bauliche Restriktionen im Ort. Das Parken ist dort oft nur mit erheblicher Verkehrsbehinderung entlang der Straße möglich, da zu wenige Parkmöglichkeiten im Altort bereitstehen. Einige Kreuzungsbereiche bieten Gefahrenpotenzial, da sie nicht einsichtig sind. Eine geplante Umgehungsstraße wurde von der Bevölkerung abgelehnt, sodass zukünftig Lösungen zur Entlastung der Ortsdurchfahrt gefunden werden sollten. Durch die unzureichende ÖPNV-Taktung sind die Bewohnerinnen und Bewohner auf den PKW angewiesen.

Das **Gewerbegebiet** am westlichen Ortsrand mit dem Lebensmittelmarkt und dem Café der Lebenshilfe ist fußläufig aufgrund der Entfernung zum Ortskern schwer erreichbar. Verbesserungspotenzial besteht bei der Versorgung mit Breitband und Mobilfunk.

Insgesamt fehlt in Nüdlingen ein lebendiger Dorfplatz. Der Ortskern weist aktuell einen niedrigen Nutzungswert und mangelnde Gestaltungsqualität auf, wodurch weniger attraktive Wohn- und Lebensbedingungen bestehen.

Schwächen und Risiken



5.3 LEITBILD

Das Leitbild dient als Orientierungsrahmen und definiert Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Ortes. Der Leitbildentwurf wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung und mit Akteuren der Gemeinde erarbeitet und angepasst.

Die Ortsstruktur mit ihren **historischen und identitätsstiftenden Gebäuden** soll erhalten und die Qualität weiter gewährleistet werden. Das Hauptaugenmerk in der zukünftigen Siedlungsentwicklung des Ortes sollte der dörfliche Innenbereich sein. Neuordnungskonzepte können verschiedene Siedlungsbereiche auflockern bzw. behutsam verdichten und zu einem angenehmen Wohnumfeld beitragen.

Eine Umgestaltung des westlichen Ortseingangs und somit eine Aufwertung in diesem Bereich wird ebenfalls angestrebt.

Die **Aufwertung und Wiederherstellung ortsbildprägender und strukturbildender Bausubstanz** hat hohe Priorität, dabei ist häufig eine energetische Sanierung der Gebäude notwendig. Durch die ortsbildgerechte Sanierung von Leerständen können attraktive Wohnräume in der Ortsmitte entstehen.

Neue angepasste Wohnformen und Nachnutzungskonzepte für verschiedene Zielgruppen (z. B. Senioren, Singles) sind zu entwickeln, um sich an den demographischen Wandel anzupassen. Die im Gesamort vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungspotenziale sind zu schließen und sinnvoll zu nutzen. Bauberatungen und Förderprogramme sollen auch zukünftig private Investoren und Eigentümer dabei unterstützen.

Die Ortsdurchfahrt trennt Nüdlingen nördlich und südlich in zwei Teilbereiche. Zukünftig soll ein besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen der stark befahrenen Straße gelegt werden. Wichtige Zielsetzungen sind hierbei die **Verringerung des Verkehrslärmes** und ein **Parkraumkonzept** für den ruhenden Verkehr. Insbesondere die direkt an der Kissinger und Münnerstädter Straße wohnenden Anwohnerinnen und Anwohner sollen so geschützt werden. Speziell ausgewiesene Parkmöglichkeiten und Parkverbote am direkten Straßenrand können einer Verengung der Fahrbahn sowie des Gehweges entgegenwirken. Breitere Fahrzeuge wie Busse oder Lastwagen können somit ohne ständiges Abbremsen und Anfahren die Straße passieren.

Nüdlingen weist im Ortskern **mehrere nahe beieinander liegende Zentren** auf. Eine Verknüpfung dieser Bereiche untereinander kann über eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung und ein gemeinsames Nutzungskonzept für die öffentlichen Gebäude erreicht werden. Mit der Etablierung eines Konzeptes der Mischnutzung kann Wohnen, Freizeit und Arbeiten kombiniert werden und somit einen attraktiven Mittelpunkt schaffen.

Der **barrierefreie Ausbau** des Freiraumes sowie der öffentlichen Gebäude ist Voraussetzung für die anstehenden Anforderungen der alternden Gesellschaft. Für eine demographiefeste Entwicklung der Gemeinde sind die vielfältigen Ansprüche der Seniorinnen und Senioren zu beachten.

Ein modernes, barrierefreies **Ärztzentrum** und der weitere Ausbau an Pflegezentren wäre für die Gemeinde wünschenswert. Bestehende Praxen weisen Mängel in der Barrierefreiheit auf.

Im Sinne des Klimawandels muss ein bedarfsgerechter **Ausbau der E-Mobilität** bei anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Insgesamt sollten erneuerbare Energien und Energieeffizienz eine wichtige Rolle spielen.

Ein **differenziertes und umfangreiches Arbeitsplatzangebot** ist für die ortsansässige Bevölkerung wichtig. Durch die Ansiedlung weiterer Unternehmen kann das Arbeiten am Wohnort weiter gestärkt werden. In Zeiten der Digitalisierung spielen eine **leistungsfähige Internetverbindung und Mobilfunknetz** eine bedeutende Rolle, sodass der Ausbau, u.a. von Glasfaserleitungen und W-LAN-Hotspots stetig angestrebt werden sollte.

Die **Renaturierung des Nüdlinger Baches** in Kombination mit einem Rad- und Fußweg lässt ein grünes Band im Ort entstehen. Im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung trägt die Grünstruktur zum Erhalt der Biodiversität bei und bildet für den Menschen einen attraktiven Aufenthaltsflächen.

Außerhalb des Siedlungsbereiches wird die zukünftige naturschutzfachliche Aufwertung zum Beispiel durch Streuobstbestände und Heckenstrukturen empfohlen.

Als Unterstützung für die **örtliche Vereinslandschaft** könnte eine Lagerhalle zum Abstellen von Ausstattungsgegenständen für den Festbetrieb eingerichtet werden.

Leitbild für Nüdlingen

