



INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN SCHWEBHEIM

Gemeinderatssitzung
am 01.02.2024 im Rathaus Schwebheim

referentinnen:
christiane wichmann | architektin und stadtplanerin
leonie kuhn | m.sc. stadt- und raumplanung

HEUTIGER ABLAUF

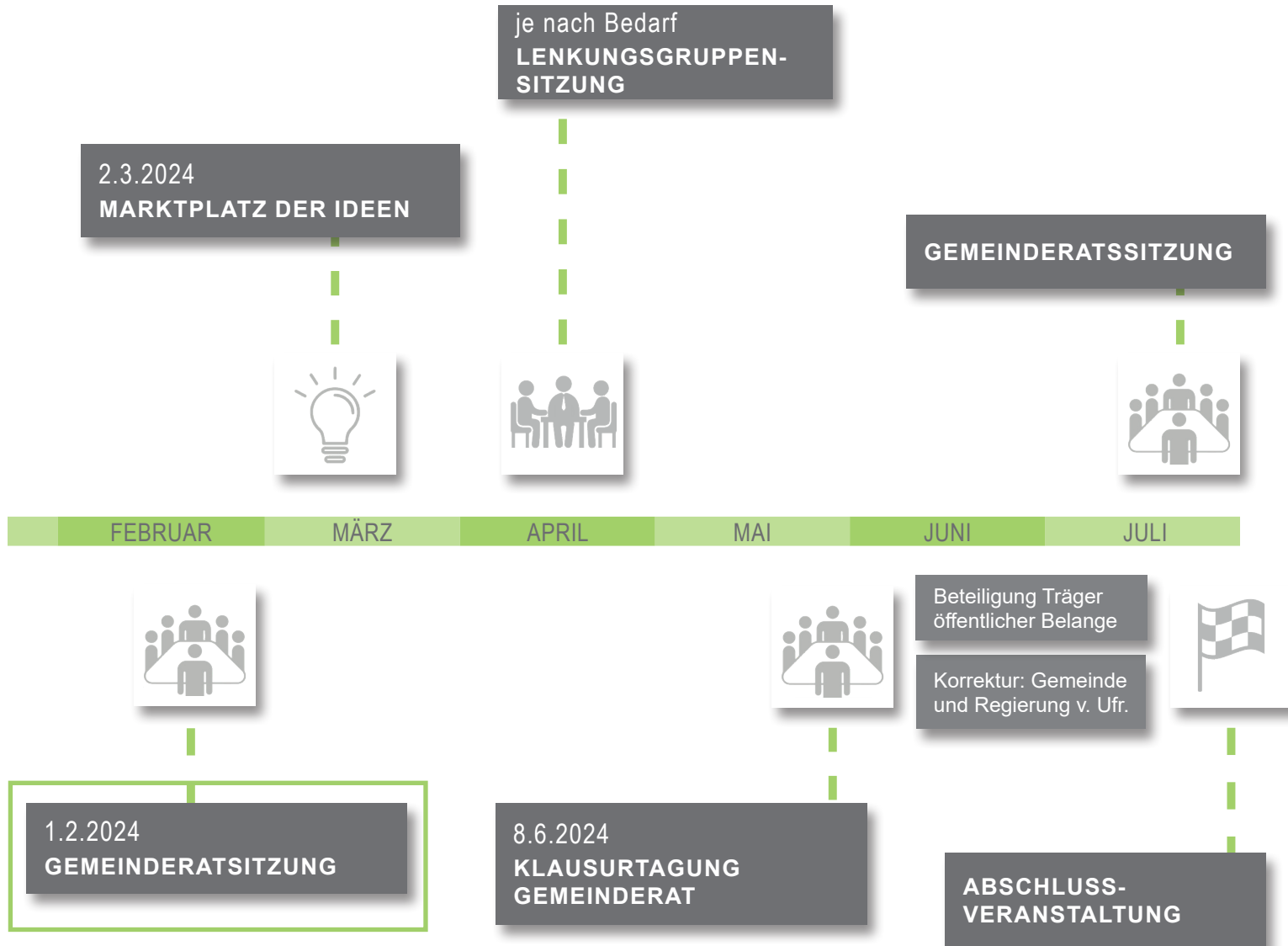
1. Vorstellung Stand der Bestandsanalyse
2. Erkenntnisse aus der Auftaktveranstaltung
3. Ausblick auf die Bürgerbeteiligung
„Marktplatz der Ideen“



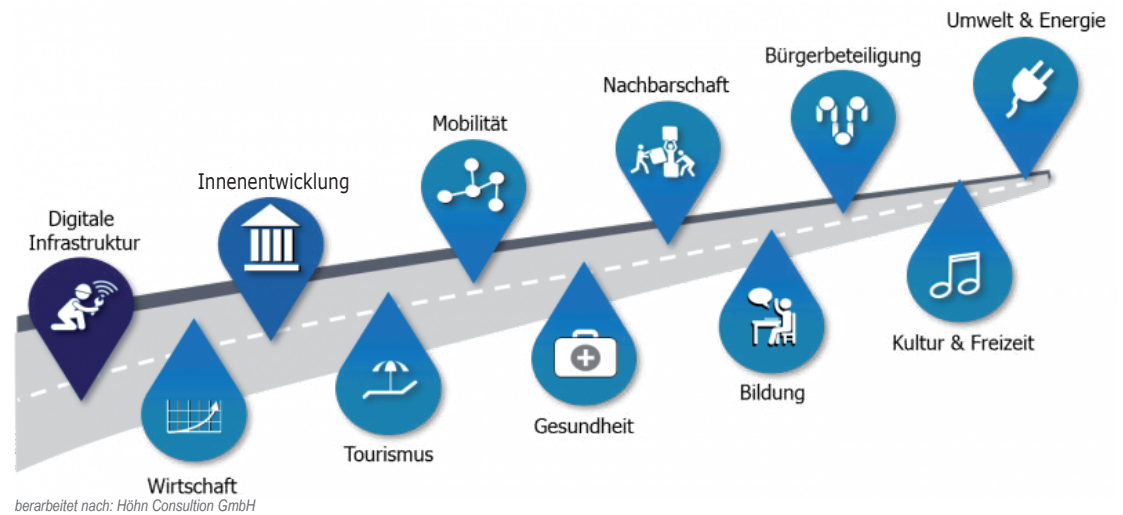
PROJEKTABLAUF



PROJEKTABLAUF



DAS INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)



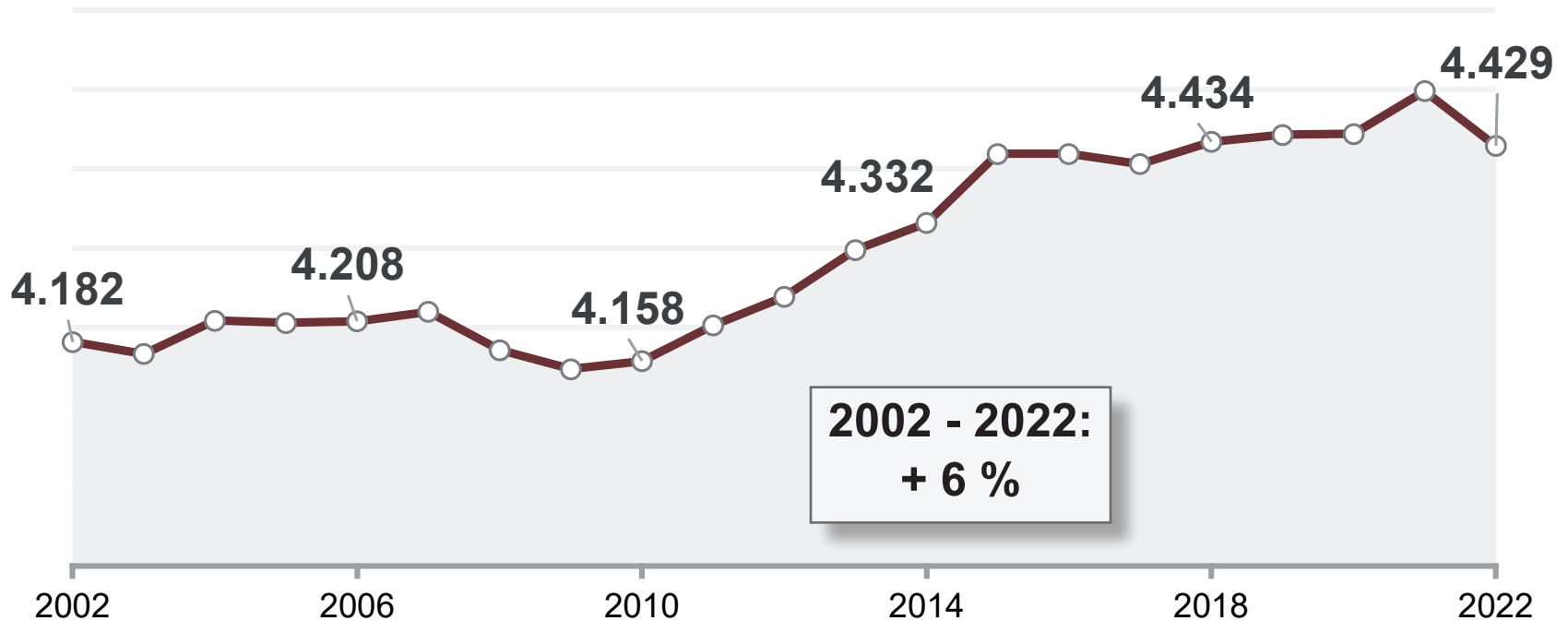
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK

- Grundlage zur Programmdurchführung der **Städtebauförderung**
 - **Entscheidungshilfe** für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, **Förderung** und Genehmigung städtebaulicher Maßnahmen
 - **Informelles** Planungsinstrument **ohne rechtsverbindlichen Charakter**
 - **Bestandsaufnahme** und **Analyse** vielfältiger Handlungsfelder
 - Erarbeitung von **Leitbildern** und **Zielen** für die städtebauliche Entwicklung
 - Entwurf und Abstimmung von **Maßnahmen** und **Projekten**
- Begleitet von einem intensiven **Beteiligungsprozess** mit lokalen Akteuren sowie Bürgerinnen und Bürgern

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SEIT 2002

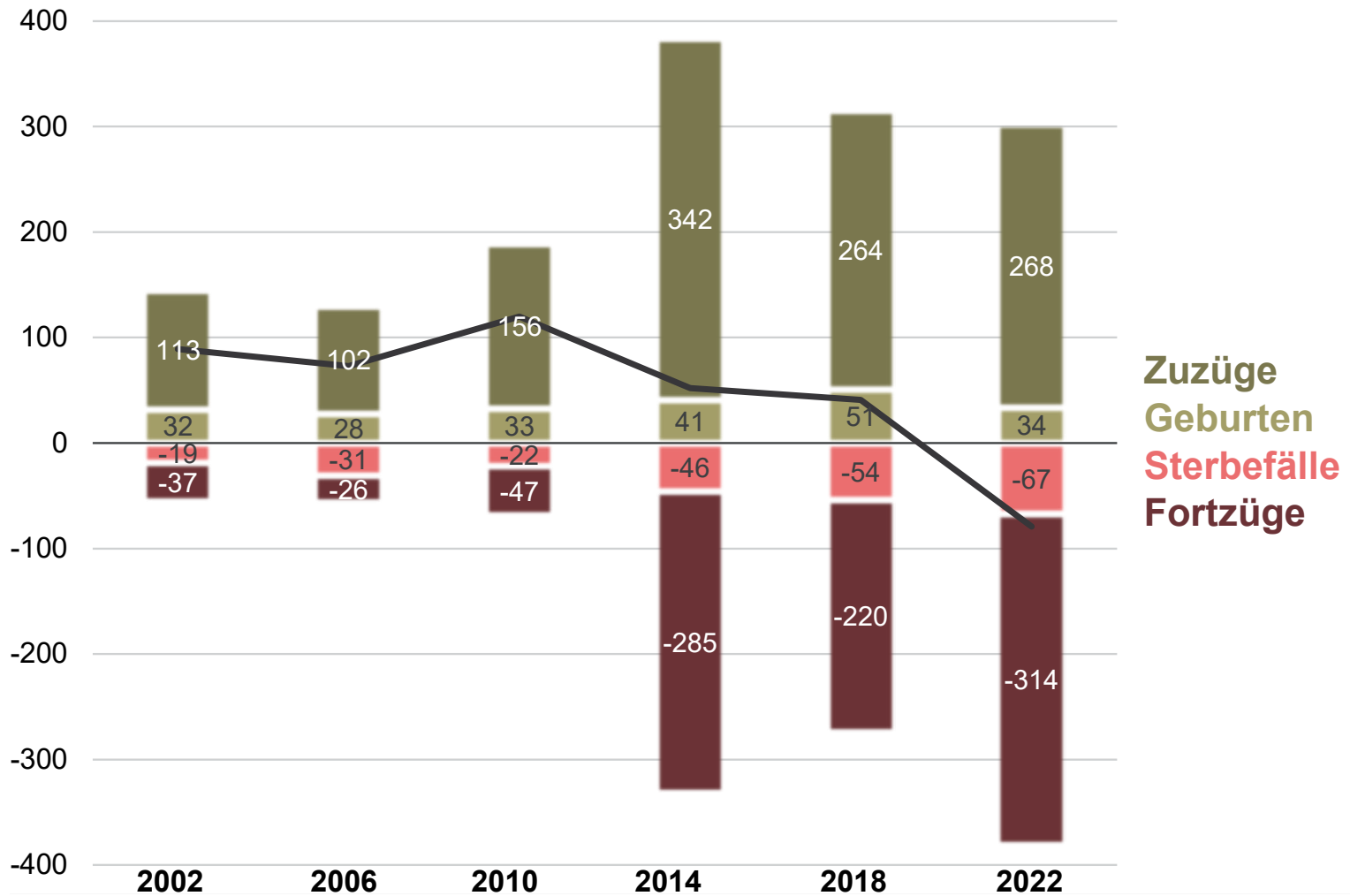
in der Gemeinde Schwebheim



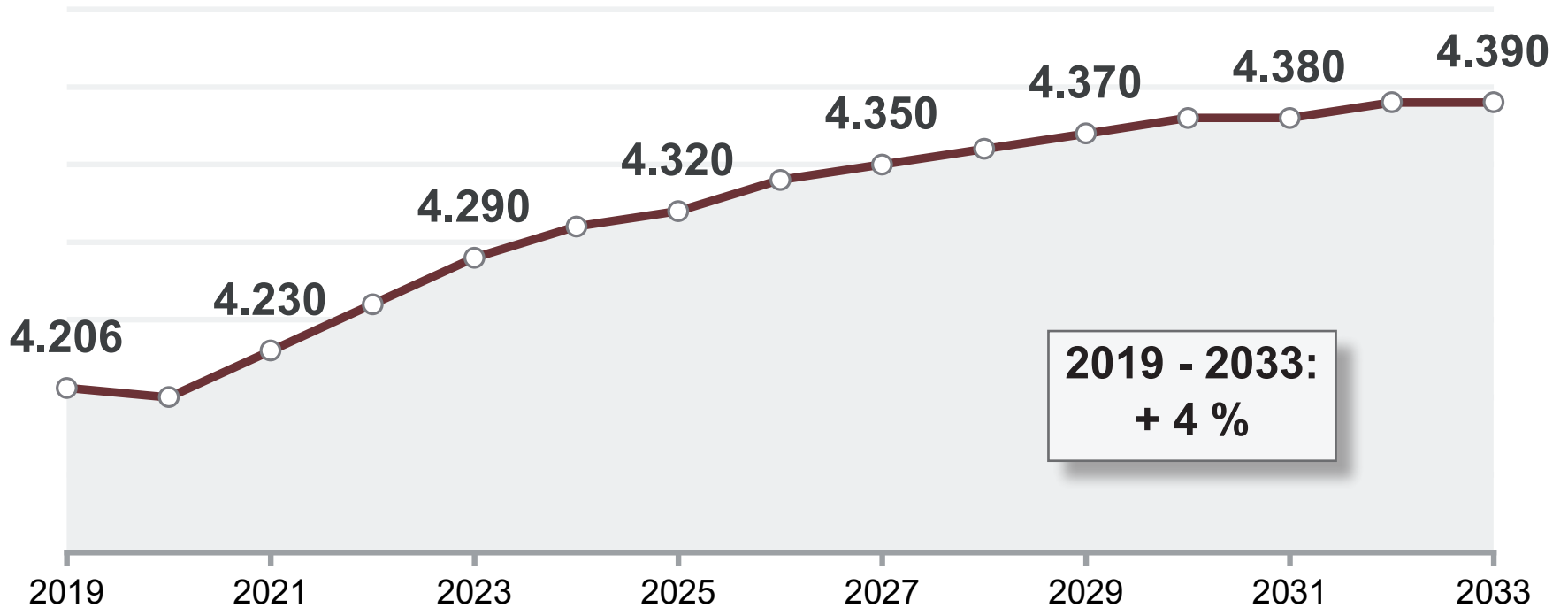
Hauptwohnsitz + Nebenwohnsitz

EINBLICK IN DIE BESTANDSANALYSE

Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderung



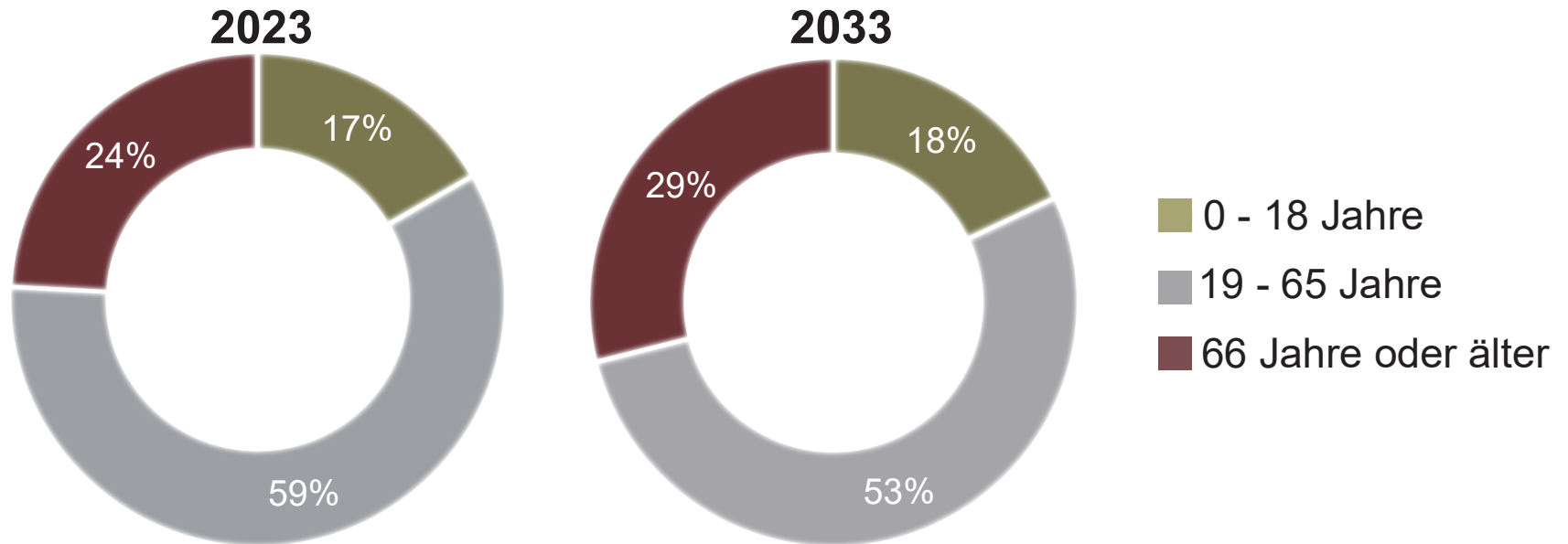
BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2033



nur Hauptwohnsitz

ALTERSSTRUKTUR

Altersgruppenverteilung in Schwebheim



Durchschnittsalter

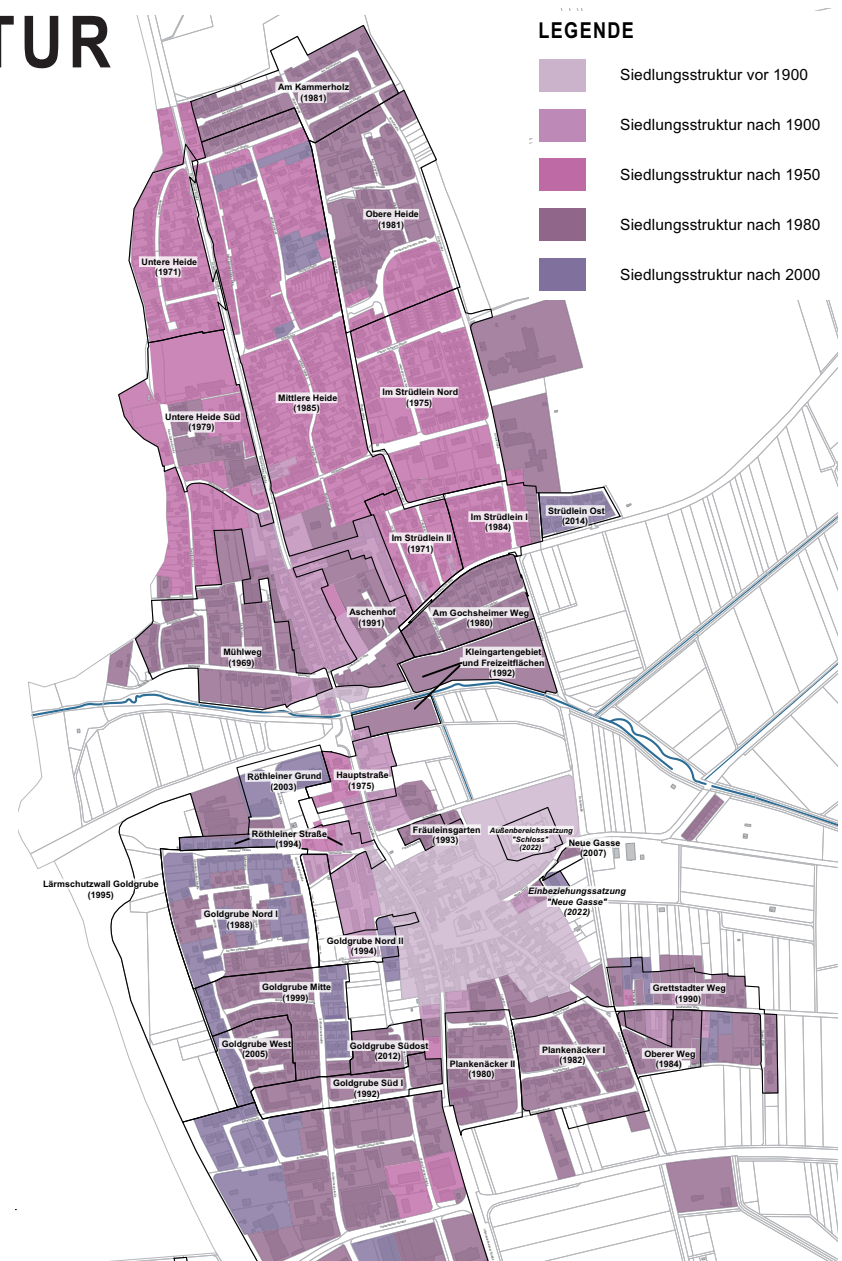
2012: 46,2 Jahre

2021: 46,2 Jahre

2033: 46,5 Jahre

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

- „Apothekergärtlein Frankens“
- Dicht bebauter Altort mit historisch wertvollen Gebäuden
- Schlossanlage
- Ehem. Angerdorf, Entwicklung zum Straßendorf
- Große Siedlungserweiterung in der Nachkriegszeit
- Entwicklungspotenzial: ehemalige Gärtnerei



INNENENTWICKLUNGS- POTENZIALE

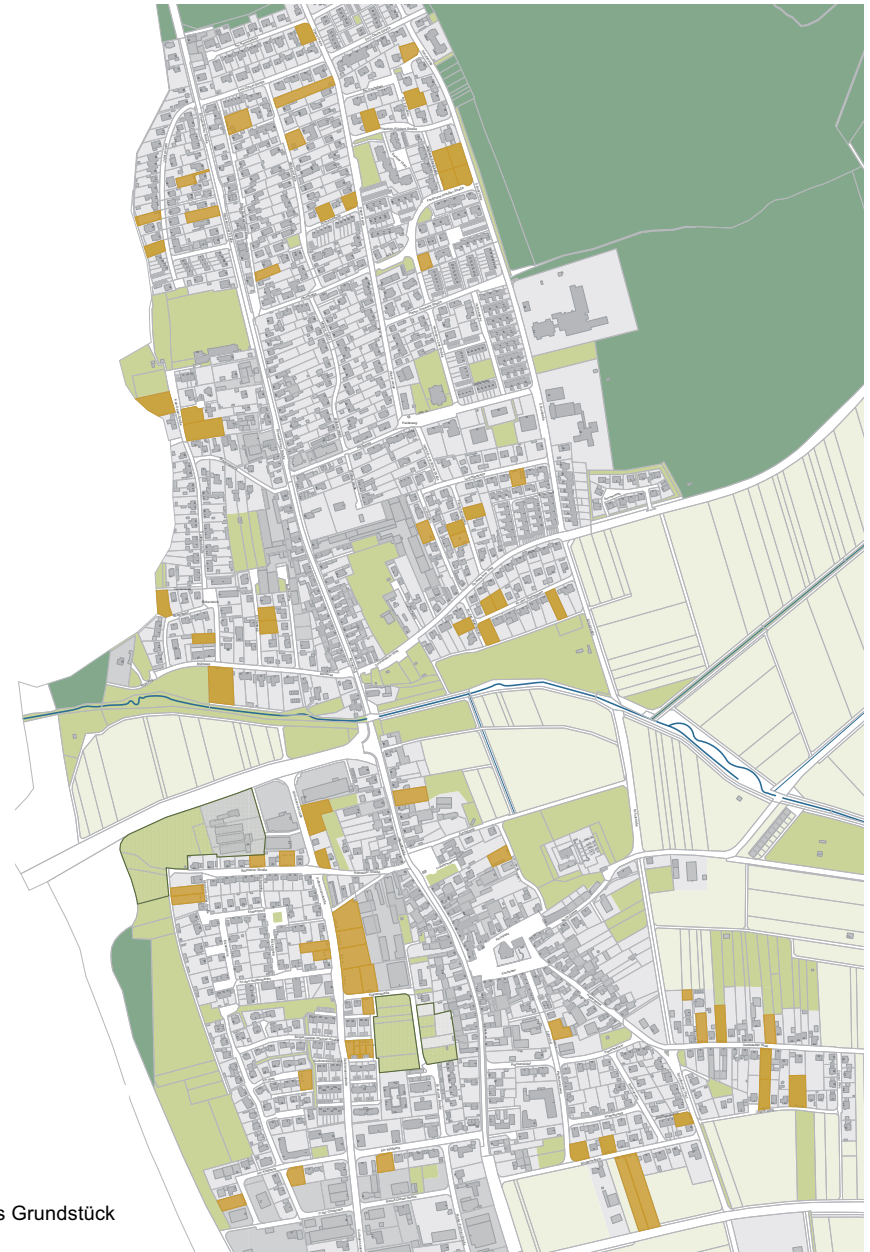
76 Baulücken (6,8 ha)

33 Leerstände (1,8 ha)

166 drohende Leerstände (9,7 ha)

→ **18,3 ha Potenzialfläche**

+ 3,7 ha geringfügig bebaute Flächen



LEGENDE



Baulücke



geringfügig bebautes Grundstück

Stand: 05.10.2023

76 BAULÜCKEN MIT 68.000 M² IN SCHWEBHEIM

Allianz-Arena: Gesamte Grundfläche 37.600 m²



WOHNBAULANDBEDARF DER GEMEINDE

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	4.249
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	4,4
für einen Zeitraum von:	14 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	508
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	1,969
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	27

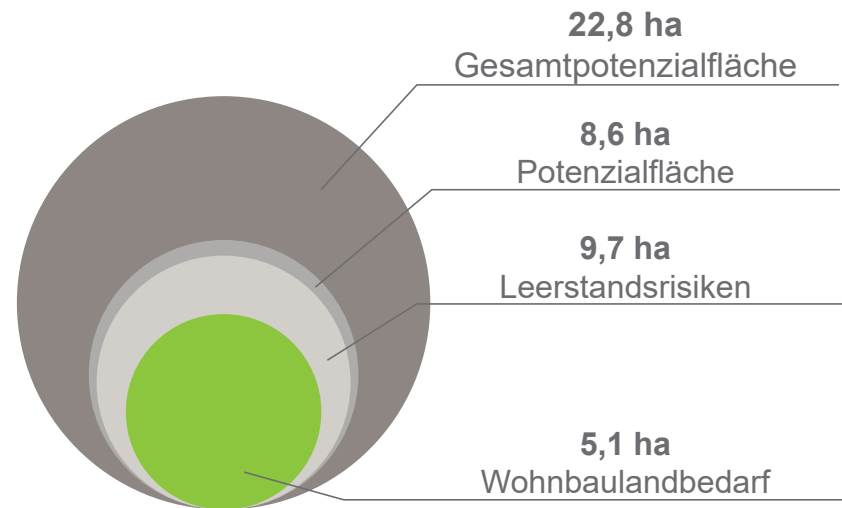
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

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

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="187"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="95"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="43"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="138"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="5,1"/>	ha
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="18,3"/>	ha gegenüber



+ 2,3 ha Areal „Alte Gärtnerei“

DASEINSVORSORGE

- + Medizinische Versorgung
- + Bildungs- und
Betreuungsangebote
für Kinder und Jugendliche
- + Pflege und Betreuung für
Senior:innen
- + Grundversorgung
- + Gastronomie
- + „Digitales Amt“



FREIZEIT UND KULTUR

- + Starke Vereinsstruktur
- + Viele Veranstaltungen
- + Vielfältige Räumlichkeiten
- + Großes Angebot an Freizeiteinrichtungen
- + Viele Spiel- und Sportplätze
- + Kneippanlage
- Keine Wohnmobil-Stellplätze

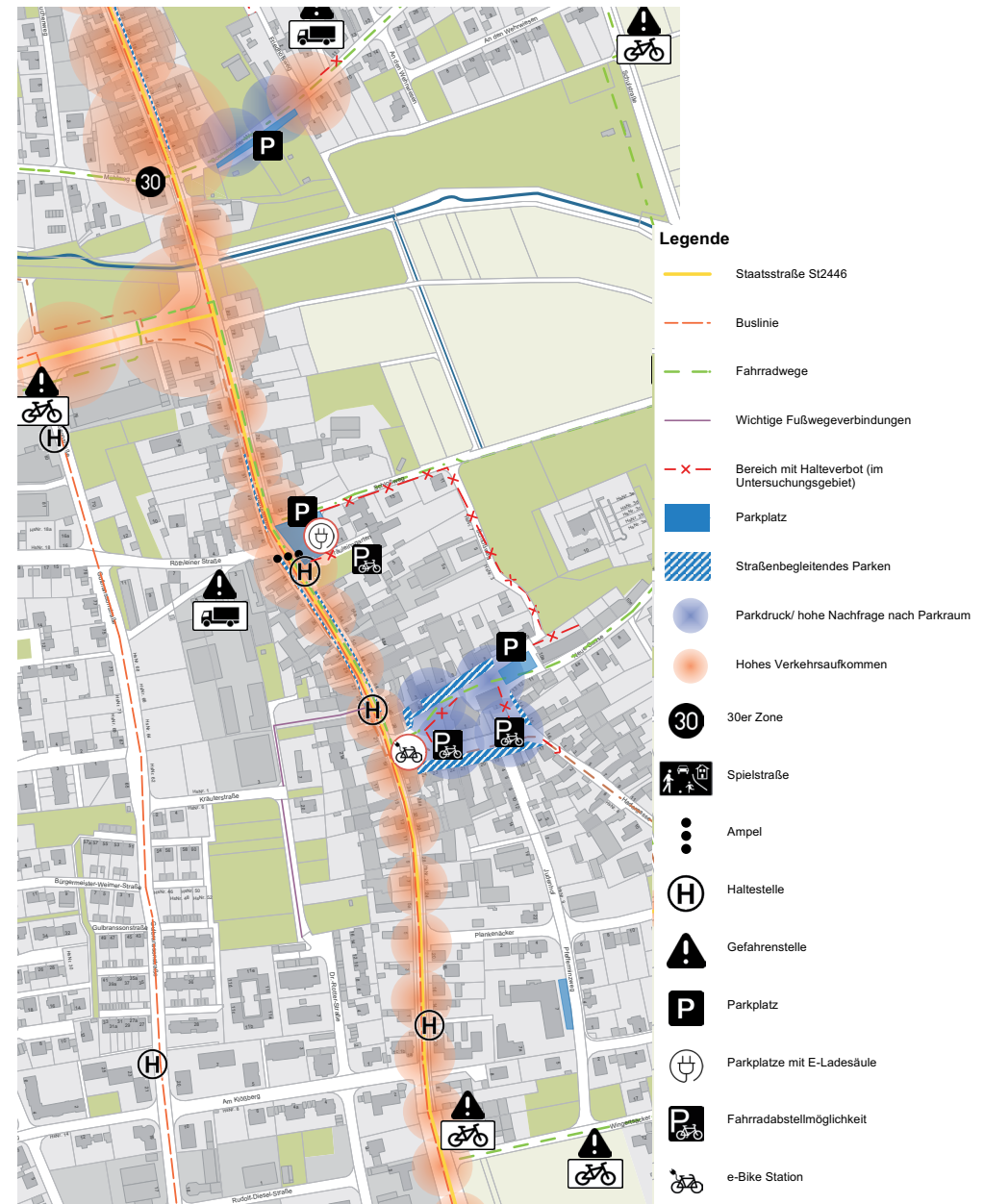


Quelle: Gemeinde Schwebheim



VERKEHRSSTRUKTUR

- + Überregionale Anbindung MIV
- + Parkplätze Fräuleinsgarten
- + E-Ladestationen für Auto und E-Bikes
- Hohe Parkraumnachfrage am Friedhof, Kirchplatz und an der Ortsdurchfahrt
- Durchgangsverkehr entlang der Ortsdurchfahrt - auch LKW



BARRIEREFREIHEIT

- + Barrierefreie Laufspuren auf dem Kirchplatz
- + Abgesenkte Bordsteinkanten
- + Barrierefreier Bürgerservice im Mehrgenerationenhaus
- Rathaus nicht barrierefrei
- Bushaltestellen nicht barrierefrei
- Teilweise Straßen ohne oder mit schmalen Gehwege
- Wenig Überquerungshilfen an der Ortsdurchfahrt



WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

- Gewerbegebiete (ca. 60 ha)
- 410 Gewerbetreibende
- 1.741 Beschäftigte in Schwebheim
- mehr Auspendler (1.571) als Einpendler (913)
- 7 Landwirte im Kräuteraanbau
- Kräuterverarbeitende Betriebe im Ort



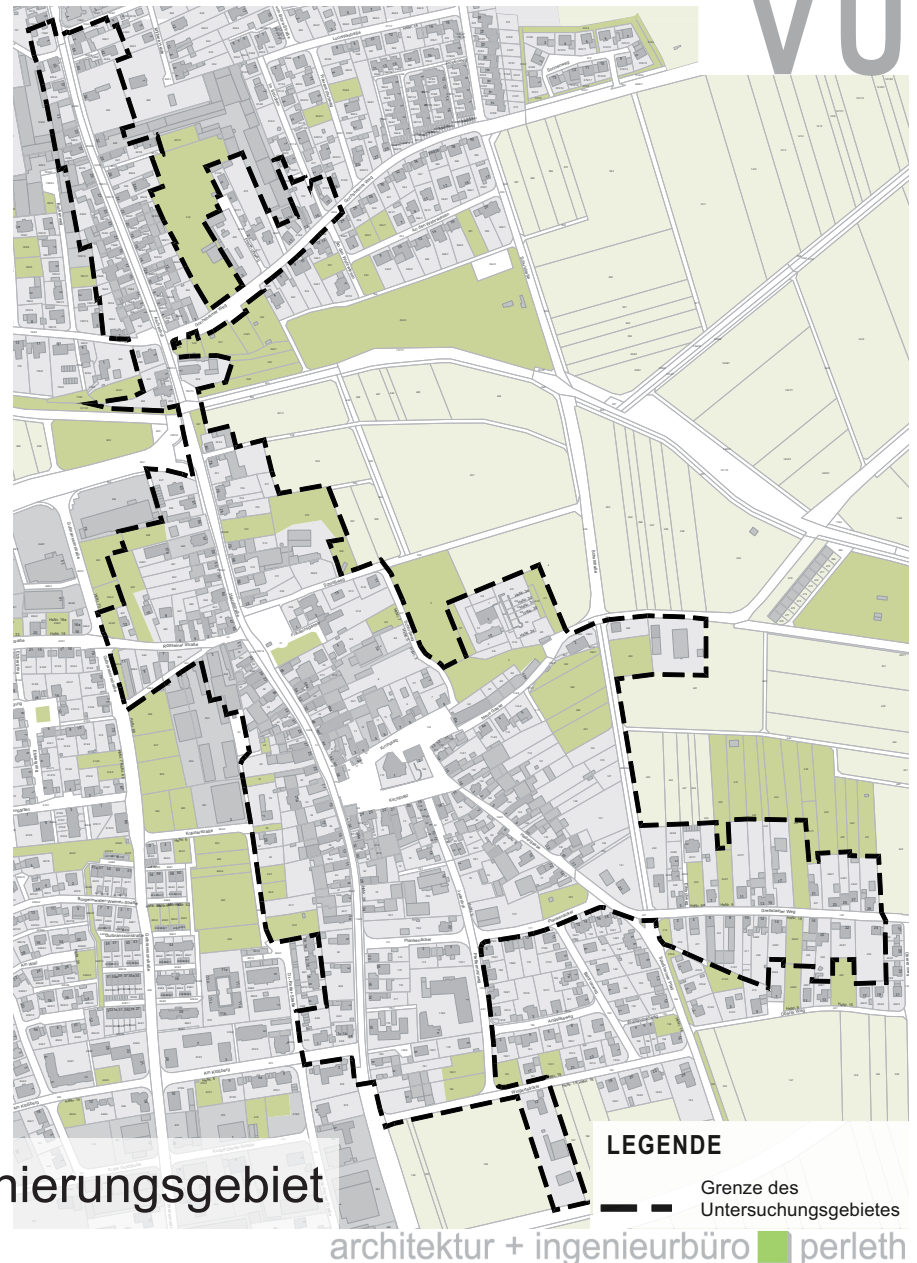
DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

NACH § 141 BAUGB

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

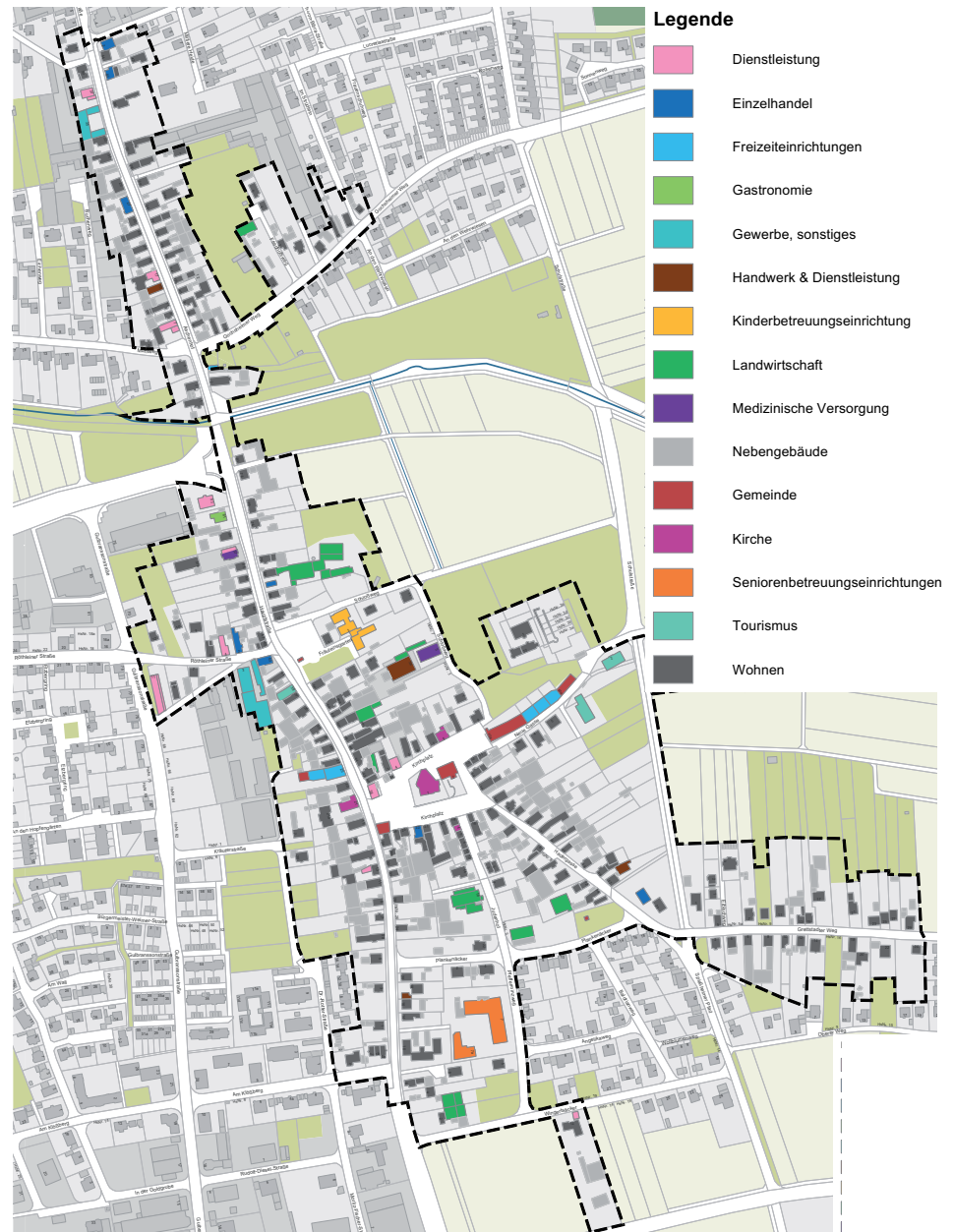
- Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 141 BauGB
= **rechtliches Planwerk**
- Voraussetzung für die Ausweisung eines **Sanierungsgebietes**
- Beurteilung über städtebauliche, soziale u. strukturelle Verhältnisse im **Untersuchungsgebiet**
- Formulierung von Bau-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

Untersuchungsgebiet ≠ Sanierungsgebiet



NUTZUNGSSTRUKTUR

- Überwiegend Wohnen
- Öffentliche Nutzungen um den Kirchplatz
- Gewerbliche Nutzungen entlang der Ortsdurchfahrt
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Grundversorgung gesichert

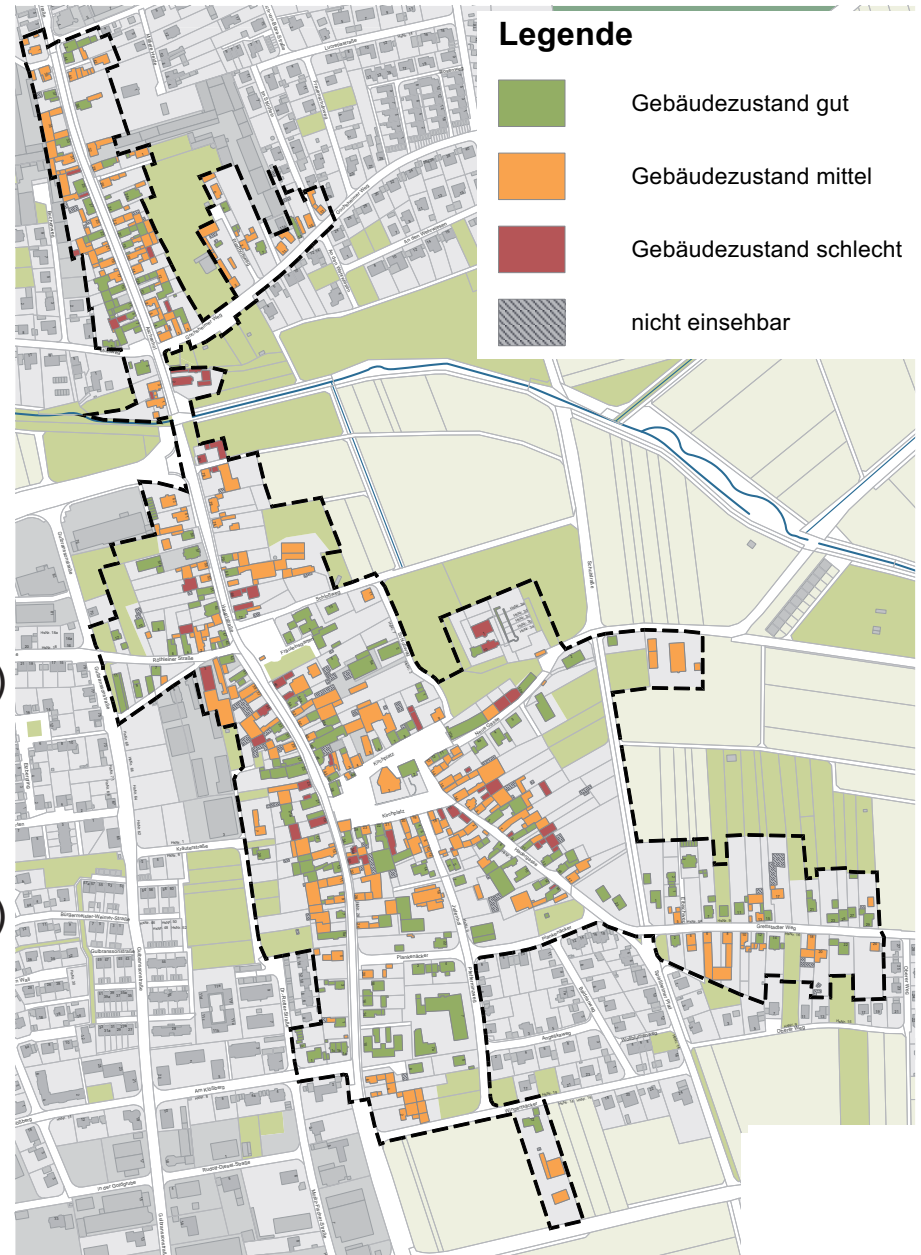


GEBÄUDEZUSTAND

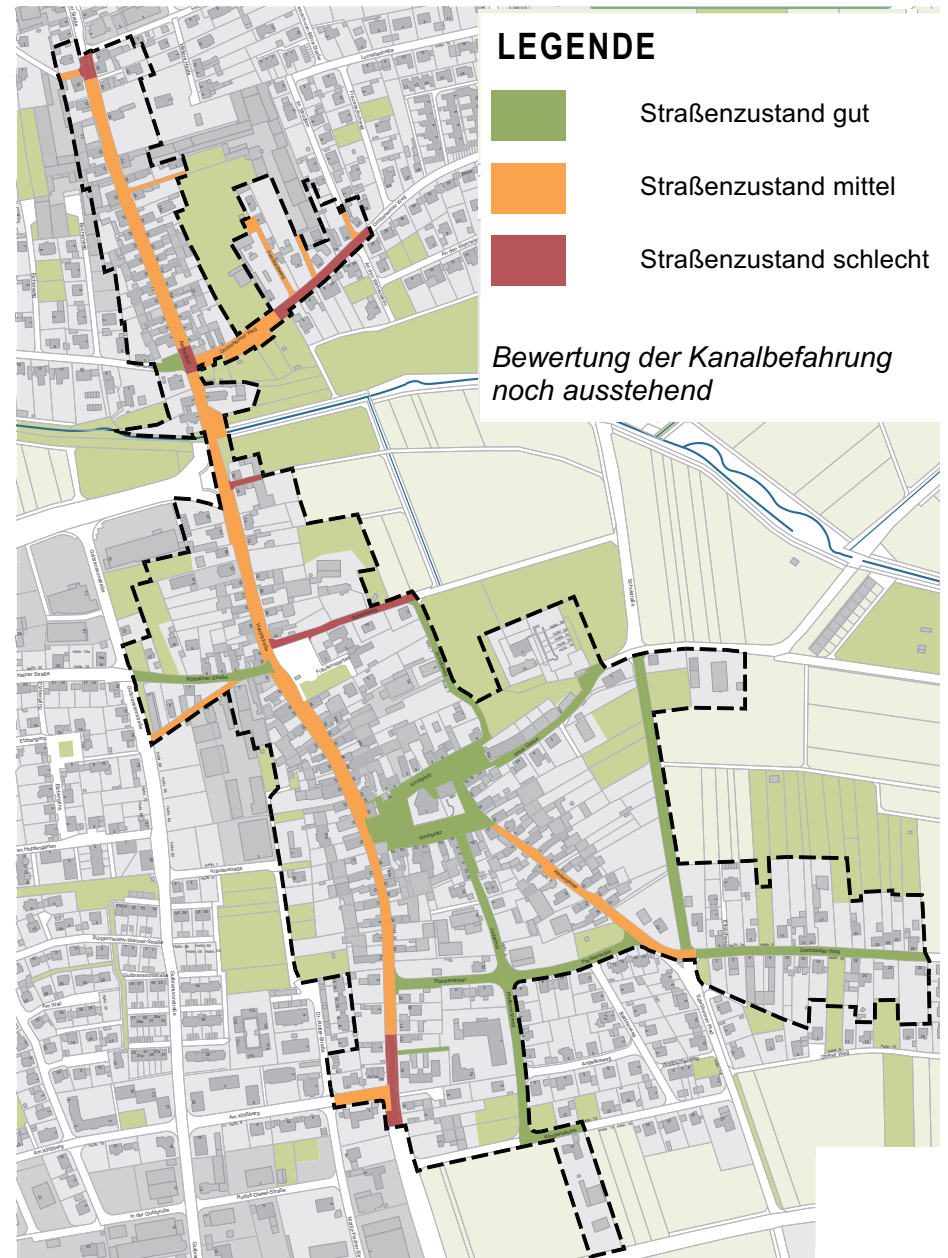
37 % kaum Sanierungsbedarf

41 % mittlerer Sanierungsbedarf
(Handlungsbedarf an einzelnen Gewerken)

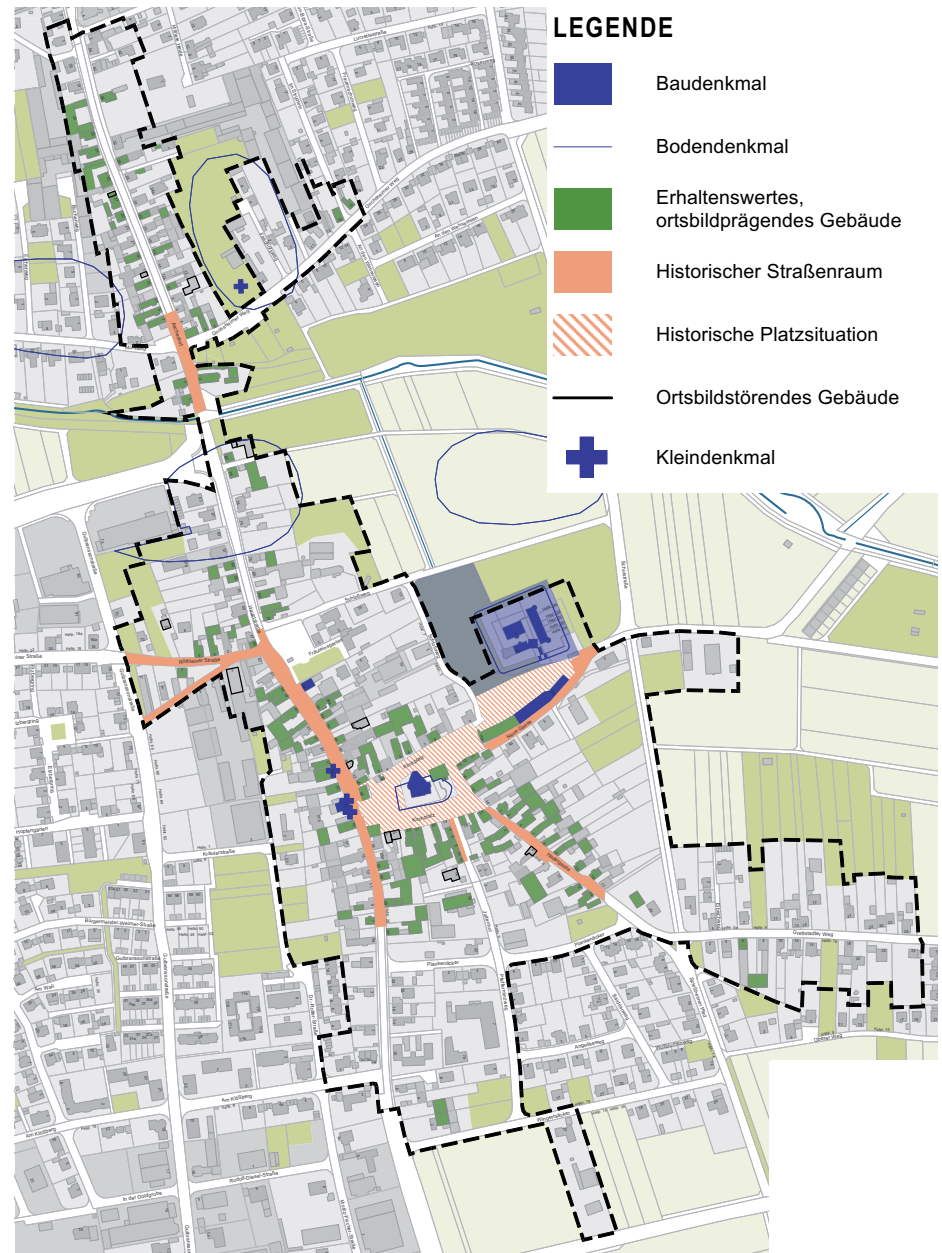
8 % hoher Sanierungsbedarf
(Handlungsbedarf an mehreren Gewerken)



STRASSENZUSTAND



HISTORISCHES ORTSBILD



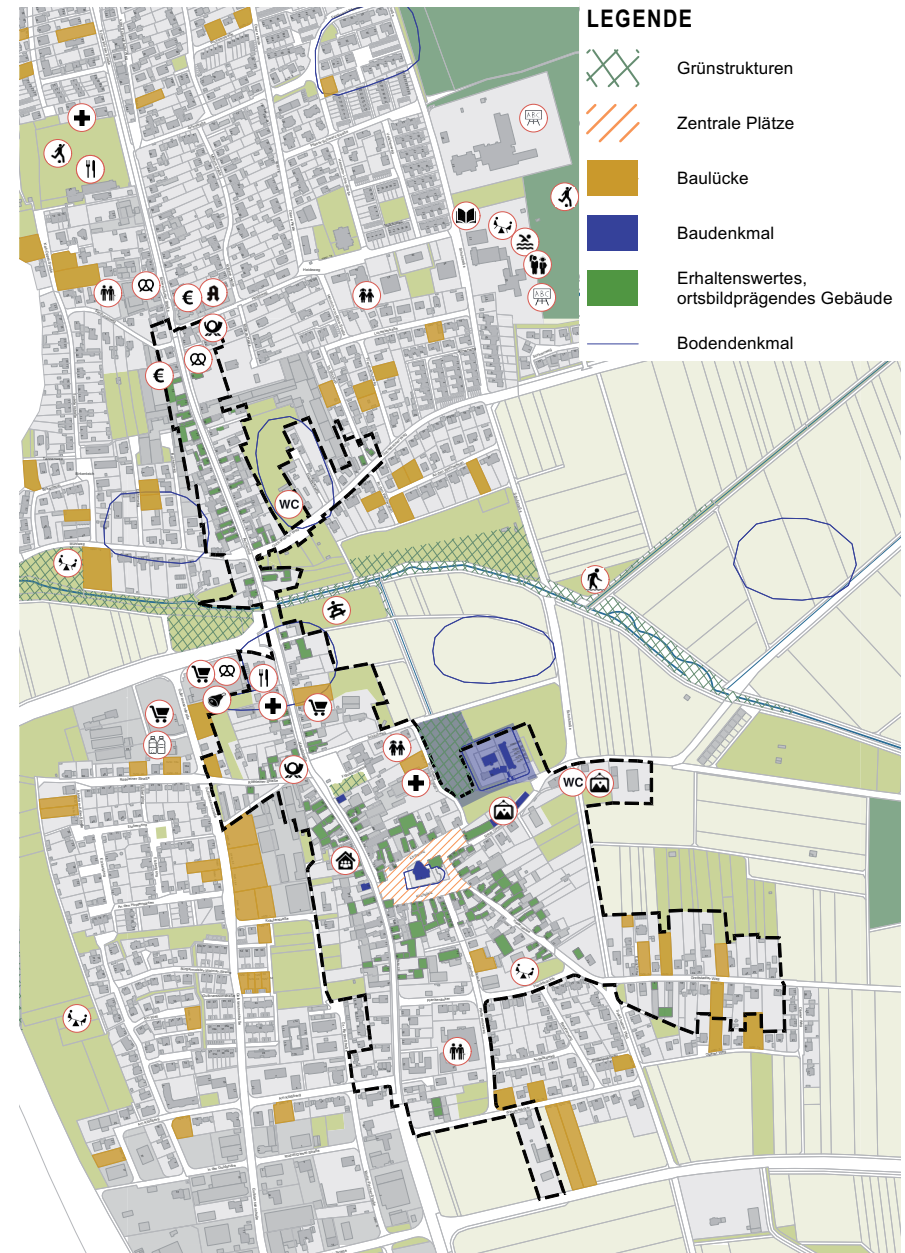
FREIRAUM- UND GRÜNSTRUKTUR

- Versiegelte Verkehrsflächen
- Teilversiegelter Kirchplatz
- Teilweise Bäume entlang der Ortsdurchfahrt
- Begrünung entlang des Unkenbachs
- Private Gärten zumeist als Zier- und Freizeitgarten gestaltet
- Grüner Schlosspark



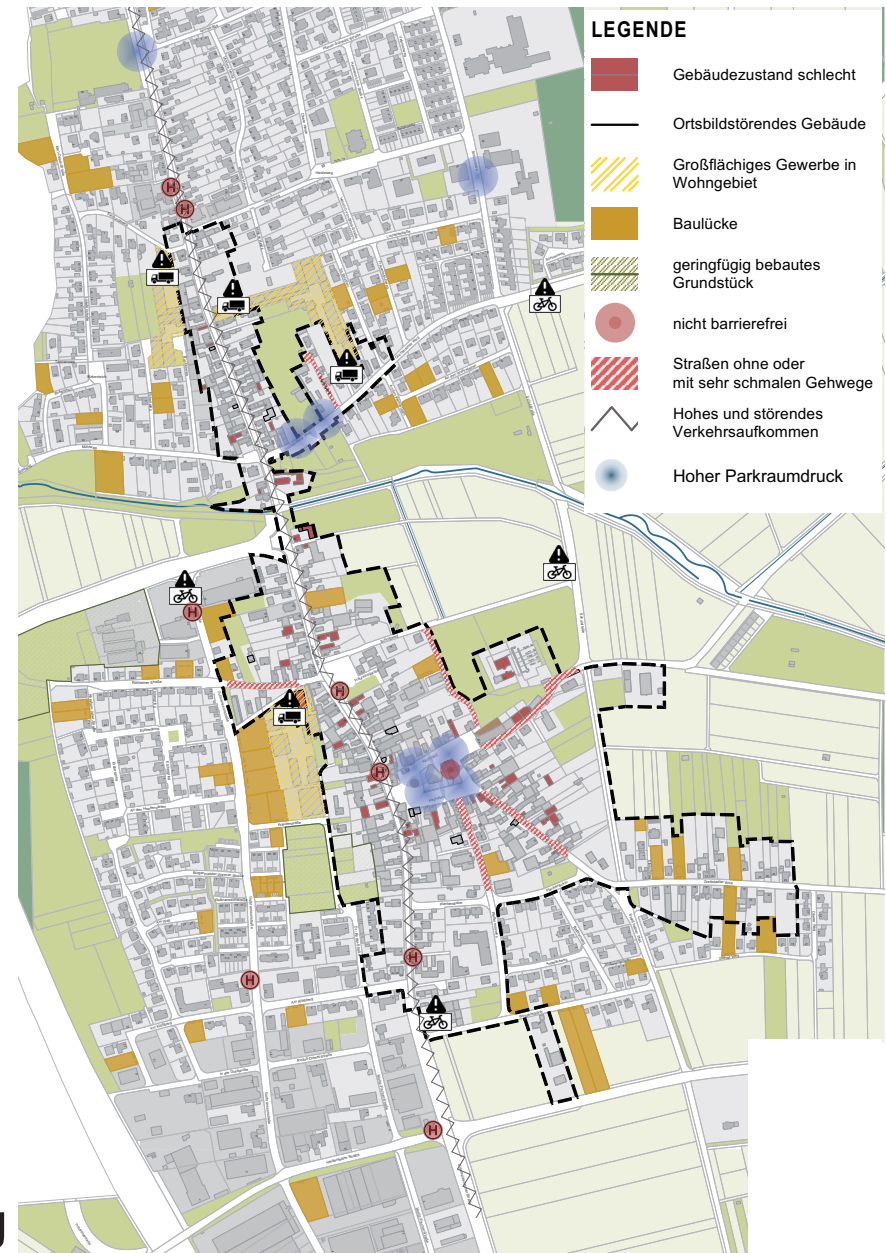
STÄRKEN AUS PLANERISCHER SICHT

- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Intakte Vereinslandschaft und Freizeitangebote
- Historisches Ortsbild um den Kirchplatz
- Gute Versorgungsstruktur
- Gute verkehrliche Anbindung
- Innerörtliche Flächenpotenziale



SCHWÄCHEN AUS PLANERISCHER SICHT

- Innenentwicklungspotenziale
- Gebäude mit Sanierungsbedarf
- Parkraumproblematik
- Durchgangsverkehr
- Innerörtliche Gewerbebetriebe
- Mangelnde Grüngestaltung entlang der Straßen
- Bushaltestelle nicht barrierefrei
- Veraltete Gestaltungssatzung
- Stellplatzsatzung diskussionswürdig



ERKENNTNISSE DER AUFTAKTVERANSTALTUNG



GEBAUTER ORT

SOZIALE EINRICHTUNGEN

KLIMA + GRÜN + ERNEUERBARE ENERGIEN

MOBILITÄT

VERSORGUNG + DIGITALISIERUNG

FREIZEIT + KULTUR + DORFGEMEINSCHAFT



- Angebote für Freizeit
- Mehrgenerationenhaus
- Vereinsleben
- Bildung und Betreuung
- Versorgung
- Unkenbach



- Durchgangsverkehr (LKW)
- Parkplätze
- Fehlende Radwege
- Zustand Schlosspark
- Treffpunkt für Senioren

ERKENNTNISSE DER AUFTAKTVERANSTALTUNG



EHEMALIGES GÄRTNEREIGELÄNDE SCHNEIDER

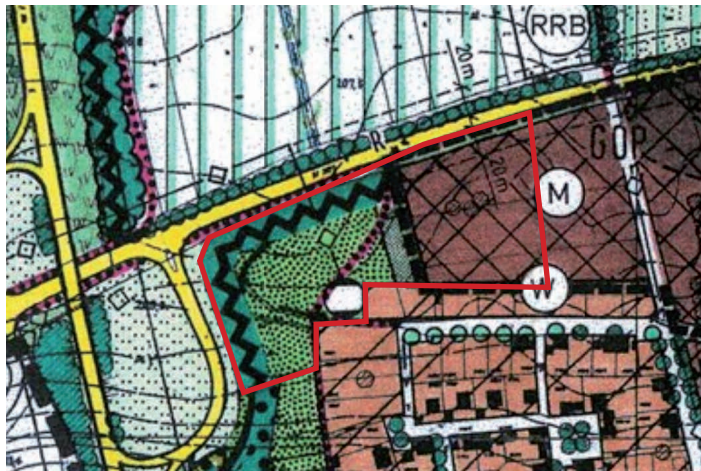
Bestand - 2,3 ha



EHEMALIGES GÄRTNEREIGELÄNDE SCHNEIDER

Bestand

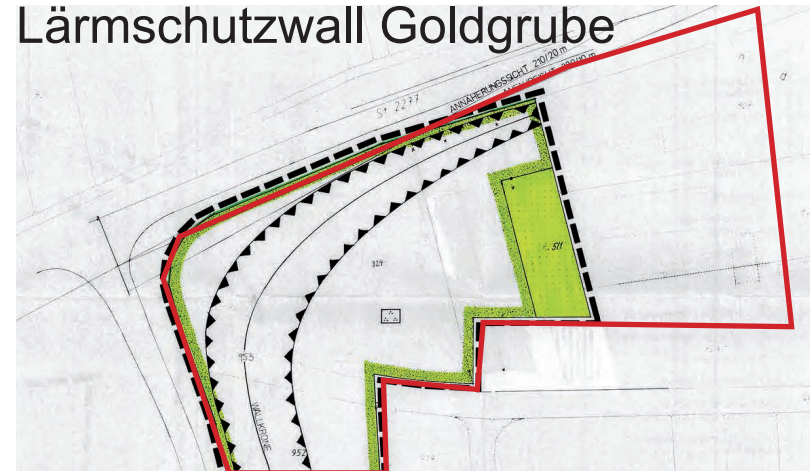
Flächennutzungsplan


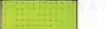



-  Gemischte Bauflächen
-  Grünflächen
-  Lärmschutzmaßnahme
-  Wege (vorh. / gepl.)

Bebauungsplan

Lärmschutzwall Goldgrube

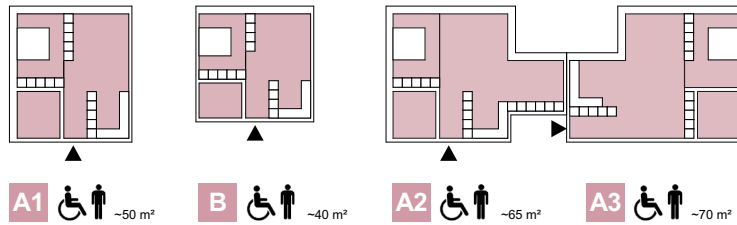


-  Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

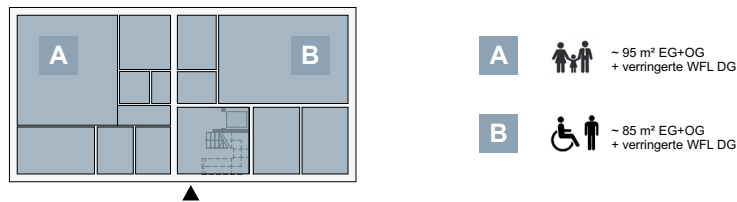
EHEMALIGES GÄRTNEREIGELÄNDE SCHNEIDER - ENTWURFSVARIANTEN IM ENTSTEHEN

Gebäudetypen und Zielgruppen

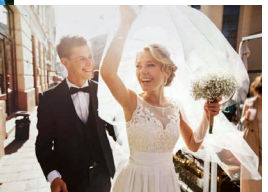
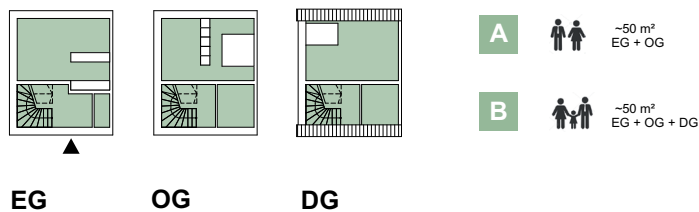
Wohnungen



Mehrfamilien-
wohnen



Reihen-
häuser



EINLADUNG ZUR BÜRGERBETEILIGUNG „MARKTPLATZ DER IDEEN“



WANN? am Samstag,
den 02.03.2024
10:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr

WO? Bürgerhaus Schwebheim



HERZLICHE EINLADUNG ZUM
MARKTPLATZ DER IDEEN

im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen für Schwebheim

Sie sind herzlich eingeladen, die **Zukunft von Schwebheim** mit zu gestalten! Beim „Marktplatz der Ideen“ haben Sie die Gelegenheit Ihre **Ideen** einzubringen sowie **Ziele** und **Projekte** für Ihren Wohnort gemeinsam zu erarbeiten.

WO? Bürgerhaus Schwebheim

WANN? Samstag, 02. März 2024
10:00 Uhr - 14:30 Uhr

10:00 Uhr: Fachvortrag
10:45 - 14:30 Uhr: Offener Workshop

*Kein vorgegebener
Programmablauf:
„Kommen,
Mitmachen und
Gehen“ jederzeit
möglich*

WIR FREUEN UNS AUF IHR KOMMEN!
GEMEINDE SCHWEBHEIM UND
ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO PERLETH

 SCHWEBHEIM

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

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

**WIR SEHEN UNS WIEDER AM 02. MÄRZ 2024
ZUM „MARKTPLATZ DER IDEEN“**

🏠 Kornmarkt 17
97421 Schweinfurt
🌐 www.architekt-perleth.de
☎ 09721 / 675191 - 00
✉ info@architekt-perleth.de



architektur + ingenieurbüro  perleth