



Gemeindeentwicklungskonzept

# NORDHEIM 2030

# IMPRESSUM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## Nordheim 2030 – Gemeindeentwicklungskonzept für Ortschaften Nordheim und Nordhausen

### **Auftraggeber**

Gemeinde Nordheim  
Hauptstraße 26  
74226 Nordheim

### **Projektbearbeitung**

Prof. Dr. Richard Reschl  
Philipp König B. A.  
M. Sc. Lena Müller

### **Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG**

Stadtplanung · Wirtschaftsförderung  
Projektentwicklung · Kommunalberatung

Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 22 00 41 - 0  
Fax. 0711 22 00 41 - 22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

Stand: 19. Oktober 2018

Bilder und Abbildungen: Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG



# INHALTSÜBERSICHT

VORWORT.....	6
1. PRÄAMBEL.....	8
2. ANLASS UND PROZESS.....	10
2.1 Anlass für das Gemeindeentwicklungskonzept.....	12
2.2 Prozess.....	14
3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	16
3.1 Räumliche Lage und regionalplanerische Vorgaben.....	18
3.2 Historische Entwicklung.....	20
4. HERAUSFORDERUNGEN FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN.....	22
4.1 Demografischer und gesellschaftlicher Wandel.....	24
4.2 Wirtschaftlicher Strukturwandel.....	25
4.3 Ökologischer Strukturwandel.....	26
4.4 Mobilität.....	26
5. HANDLUNGSFELDER DER GEMEINDEENTWICKLUNG   NORDHEIM 2030.....	28
5.1 Demografie und gesellschaftlicher Wandel.....	30
5.2 Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen.....	38
6.3 Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft und Einzelhandel.....	48
6.4 Soziales, Infrastruktur, Gesundheit und Kultur.....	54
6.4 Mobilität.....	60
6.4 Naherholung und Tourismus.....	64
6.4 Städtebauliche Gestalt und Identität.....	68

6.	LEITZIELE UND LEITPROJEKTE.....	72
6.1	Demografische Entwicklung.....	74
6.2	Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen.....	75
6.3	Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft und Einzelhandel.....	76
6.4	Soziales, Infrastruktur, Gesundheit und Kultur.....	77
6.4	Mobilität.....	78
6.4	Naherholung und Tourismus.....	79
6.4	Städtebauliche Gestalt und Identität.....	80
7.	HIERARCHIE, PRIORISIERUNG UND FINANZEN.....	82
7.1	Empfehlung des Planungsbüros: Hierarchie und Priorisierung.....	84
7.2	Finanzieller Handlungsspielraum .....	88
8.	ANHANG.....	98

# VORWORT

---



Volker Schiek

Bürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Nordheim und Nordhausen,

eine alte Weisheit sagt: „Nichts ist steter als der Wandel“. Diese Aussage gilt erst recht für die Entwicklung einer Gemeinde, von der man sagt, dass sie nie abgeschlossen ist. Auch bei uns in Nordheim und Nordhausen hat sich in den vergangenen Jahren viel geändert und ebenso wird es in den kommenden Jahren sein.

Es ist dabei nicht die Frage, OB wir uns entwickeln bzw. verändern. Das wird der Fall sein, ob wir wollen oder nicht. Die Frage ist eher, WIE wir uns entwickeln.

Die grundlegenden Entscheidungen in einer Gemeinde treffen die demokratisch gewählten und dadurch legitimierte Mitglieder des Gemeinderates. Das ist auch gut so, weil der Gemeinderat dem Gemeinwohl verpflichtet ist und stets das Große und Ganze im Auge haben muss. Die Vielfalt und Komplexität der kommunalen Aufgaben erfordern sehr oft, eine Angelegenheit nicht isoliert, sondern im Zusammenhang zu betrachten. Das kann der Gemeinderat, der bei seiner Arbeit von der Verwaltung nach Kräften unterstützt wird. Die Bürger bei wichtigen Aufgaben und Projekten zu beteiligen, ist in diesem Zusammenhang üblich und wird in unterschiedlichem Maße auch in Anspruch genommen.

Losgelöst von den unterschiedlichen Aufgabenfeldern ist aber hilfreich, ein übergeordnetes Ziel im Blick zu haben. Wo wollen wir hin? Wie soll sich unsere Gemeinde längerfristig entwickeln? Was ist uns besonders wichtig? Wenn man diese Fragen beantwortet hat, dann nennt man den Weg dorthin umgangssprachlich „den roten Faden“.

Dieser rote Faden dient über das Tagesgeschäft hinaus immer wieder der Orientierung und zeigt auf, ob die Entscheidungen zu einzelnen Angelegenheiten zum übergeordneten Entwicklungsziel passen.

Diesem Zweck dient auch das vor Ihnen liegende Gemeindeentwicklungskonzept Nordheim 2030. Gemeinsam erarbeitet von der Bürgerschaft, dem Gemeinderat und der Verwaltung, unterstützt vom Büro Reschl aus Stuttgart, zeigt es auf, wo die Gemeinde herkommt und wo sie derzeit steht. Darüber hinaus beschreibt das Gemeindeentwicklungskonzept Nordheim 2030, wie Gemeinderat und Bürger sich die Entwicklung der nächsten Jahre aus heutiger Sicht vorstellen können. Das Büro Reschl ergänzt die zusammengefassten Ergebnisse um Aussagen zur Machbarkeit.

Auch wenn man weiß, dass es erwartungsgemäß anders kommt, als man denkt, dann ist so ein Konzept doch hilfreich bei der Tagesarbeit. Es kann dem Gemeinderat als Richtschnur dienen. Den Bürgern, auch denen, die nicht daran mitgearbeitet haben, zeigt es auf, welche Aufgaben voraussichtlich die Arbeit der nächsten Jahre bestimmen und mit welchem Ziel diese Aufgaben angegangen werden.

Interessant und normal ist dabei, dass die im Konzept formulierten Entwicklungsziele des Gemeinderates und der Bürgerschaft nicht immer deckungsgleich sind. Aus den oben genannten Gründen ist das auch nicht zu erwarten. Umso reizvoller und spannender ist dann, was aus dem Konzept in den nächsten Jahren gemacht werden kann. Kontroverse Diskussionen über den richtigen Weg und die beste Lösung gehören dazu.

Zur weiteren Beteiligung an der Umsetzung der formulierten Ziele lade ich alle Interessierten sehr herzlich ein. Bei allen, die am Gemeindeentwicklungskonzept Nordheim 2030 mitgearbeitet haben, bedanke ich mich sehr herzlich.

Es grüßt Sie freundlich

Ihr



Volker Schiek  
Bürgermeister

# 1

# PRÄAMBEL

## Was macht Nordheim aus?

Die Bewohnerinnen und Bewohner einer Kommune identifizieren sich auf unterschiedliche Weise mit ihrer Gemeinde: Einerseits ist es die landschaftsräumliche Lage, andererseits der Städtebau mit seinen Gebäuden, Plätzen und Freiflächen und darüber hinaus die sozialen Bezüge durch Familien, Freunde und Vereine. Alle drei Sachverhalte erzeugen eine spezifische Identität und Identifikation.

Die Gemeinde Nordheim zeichnet sich durch die Lage in der Landschaft zwischen Neckar und Heuchelberg aus. Zudem stellt sie eine ländliche Gemeinde mit besonders guter Lagegunst da. In wenigen Fahrminuten können größere Städte erreicht werden, die die Angebote Nordheims ergänzen. Die Infrastrukturausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen durch Dienstleistungen und Lebensmittel stellt für die Gemeindegröße Nordheims eine sehr gute Ausgangslage dar. Das Ortsbild beider Ortschaften (Nordheims und Nordhausens) ist durch historische Gebäude wie auch belebte Plätze und besonders durch den Rathauspark geprägt. Zudem schaffen das intakte Vereinsleben und die vielen Ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer in der Bürgerschaft einen einzigartigen Zusammenhalt und eine Atmosphäre, die ein hohes Maß an „Besonderem und Unverwechselbarem“ stiften.

## WALDENSERKERZE IN NORDHAUSEN



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

# 2

## ANLASS UND PROZESS



## BARTHOLOMÄUSKIRCHE IN NORDHEIM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

Gemeindeentwicklungsprozesse werden häufig durch Ereignisse angestoßen, die die Gemeinde zum Handeln auffordern oder durch einen Strukturwandel, der eine Neuausrichtung in der Kommune erforderlich macht. Ein solcher Gemeindeentwicklungsprozess muss deshalb die Herausforderungen einer Gemeinde ermitteln und Entwicklungsperspektiven sowie Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Dabei müssen Handlungsansätze für alle kommunalen Aufgabenfelder definiert werden.

## 2.1 ANLASS FÜR DAS GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Nordheim ist seit vielen Jahren „strategisch aufgestellt“: Dies bedeutet, die Geschicke der Gemeinde werden in vielen Bereichen gelenkt, gesteuert und gestaltet. Um diesem strategischen Ansatz auch in „längeren Linien“ gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde Nordheim zur Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes entschieden. Mit der Beauftragung des Büros Reschl Stadtentwicklung aus Stuttgart sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der nächsten Jahre in einem umfangreichen Prozess und unter Einbezug von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung erarbeitet und in einem strategischen Konzept zusammengefasst werden.

Die spezifische Ausgangslage der Gemeinde Nordheim, die bei allen Planungen eine große Rolle spielt, kann mit den folgenden Punkten beispielhaft dargestellt werden:

### Starkes Bevölkerungswachstum

Die Gemeinde Nordheim hat in den vergangenen Jahren (2001-2017) an Bevölkerung gewonnen (+12,1 Prozent). Im Vergleich zum Landkreis Heilbronn und der Region Heilbronn-Franken zeigt sich seit Anfang der 2000er Jahre ein überdurchschnittliches Einwohnerwachstum. Das überdurchschnittliche Wachstum ist dadurch begründet, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde Nordheim im Jahr 2011 durch den Zensus in der Statistik stark nach oben korrigiert wurde. Wäre diese Korrektur nicht erfolgt, wäre für die Gemeinde Nordheim ein ähnliches Wachstum wie im Landkreis Heilbronn zu verzeichnen. Nichtsdestotrotz wird der demografische Wandel in Nordheim konkret: Die jähr-

lichen Geburten und Sterbefälle halten sich im Durchschnitt die Waage. Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre resultiert besonders aus den Zuzügen. Da immer mehr Menschen ein hohes Alter erreichen, müssen die Infrastrukturangebote für Seniorinnen und Senioren angepasst werden.

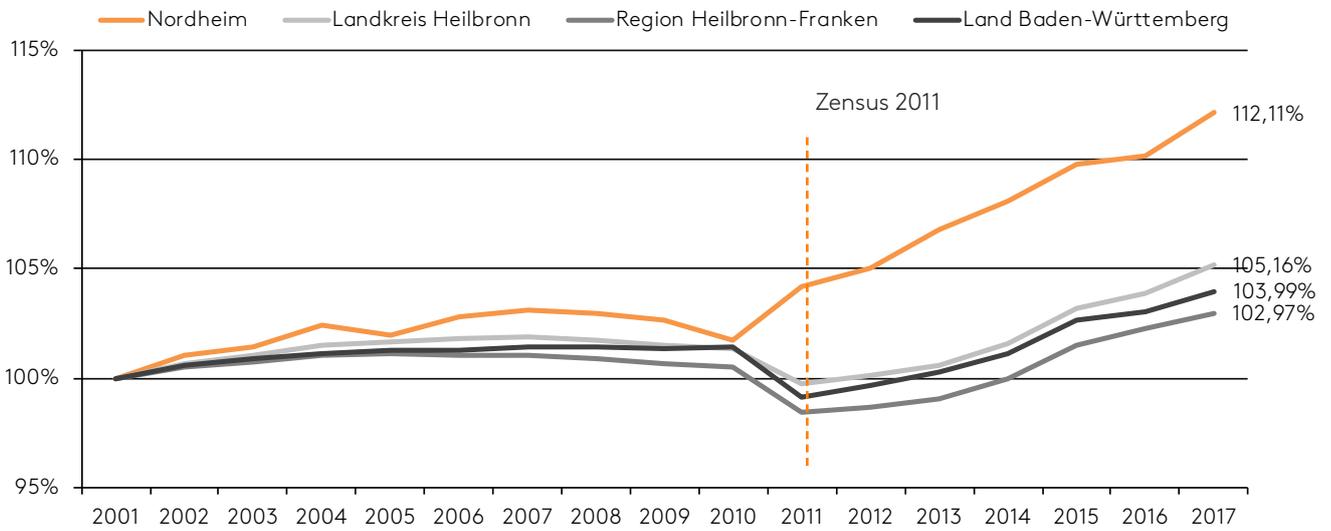
### Wirtschaftswachstum

Die Beschäftigungsentwicklung in Nordheim konnte im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung kein stetiges Wachstum verzeichnen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging Anfang der 2000er Jahre zunächst stark zurück. In den vergangenen Jahren konnte sich die Gemeinde jedoch vollständig von diesem Rückgang erholen und zum Jahr 2017 sogar einen Zuwachs von 11,42 Prozent erzielen. Im Vergleich zu den Entwicklungen im Landkreis Heilbronn (+40,25 Prozent) und in der Region Heilbronn-Franken (+29,29 Prozent) ist die Entwicklung in der Gemeinde Nordheim allerdings unterdurchschnittlich verlaufen. Die Tendenz der letzten fünf Jahre lässt jedoch darauf hoffen, dass das stetige Wachstum der vergangenen Jahre auch weiterhin bestehen wird. Zudem befindet sich Nordheim in einer wirtschaftlich prosperierenden Arbeitsplatzregion.

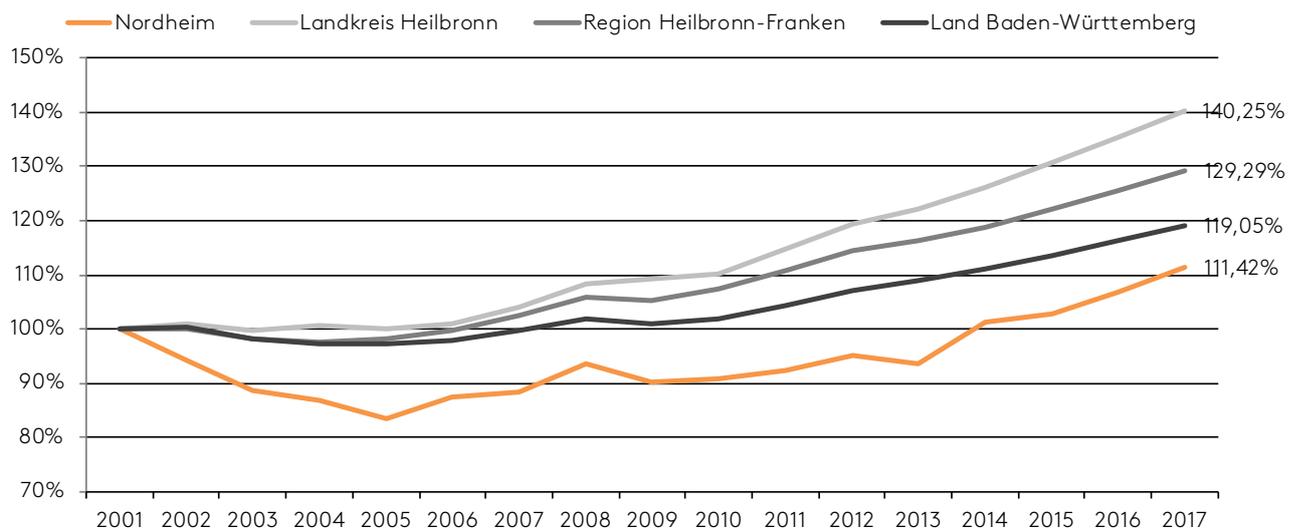
### Wohnraumangebot

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist das Angebot an Wohnungen gestiegen, das heißt, es hat eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit stattgefunden. Vergleicht man die Ein- und Auspendler, zeigt sich, dass Nordheim vor allem als Wohnstandort geschätzt wird.

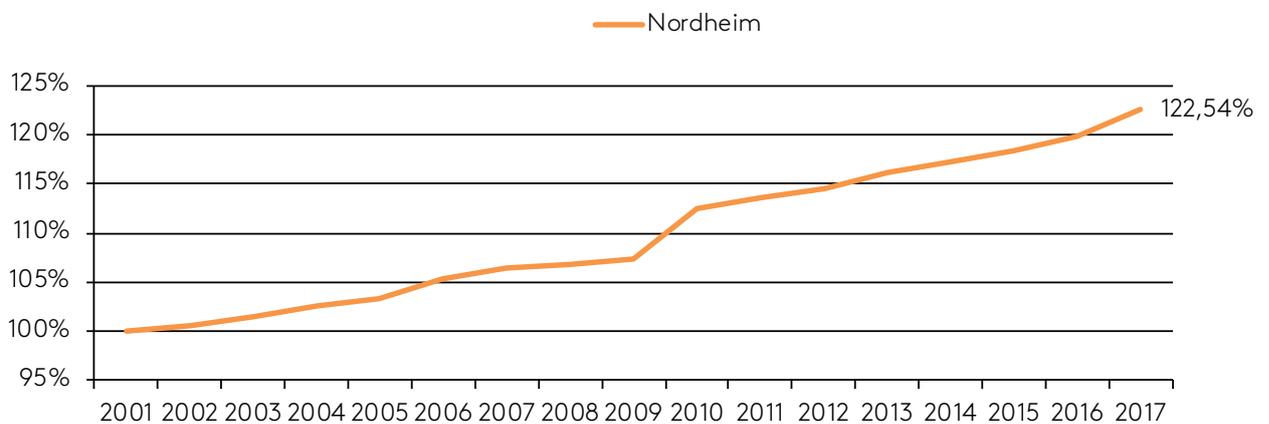
## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH



## BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IM VERGLEICH



## WOHNEINHEITENENTWICKLUNG IN NORDHEIM



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018; eigene Darstellung

## 2.2 PROZESS

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030 wurde in einem dialogorientierten Prozess entwickelt. Neben der Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Verwaltung wurden die Bürgerinnen und Bürger in den gesamten Prozess miteinbezogen.

**PHASE 1** | Neben der Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und dem Erarbeiten von Entwicklungsperspektiven durch das Büro Reschl Stadtentwicklung wurde erstmals in der Gemeinde eine repräsentative Bürgerbefragung durchgeführt. Bei einer Stichprobe von 2.750 Befragten konnte ein Rücklauf von 53 Prozent erreicht werden. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig, orientiert an den Gütekriterien Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit und Wohnort. Die Ergebnisse wurden am 19. Juni 2017 öffentlich den Bürgerinnen und Bürgern, den Mitgliedern des Gemeinderats sowie dem Bürgermeister und der Verwaltung vorgestellt.

**PHASE 2** | Am 07. und 08. Juli 2017 fand die Klausurtagung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung statt. Es wurden die Ergebnisse aus der Bürgerbefragung zusammengefasst und anschließend die demografischen Perspektiven durch eine durch das Büro Reschl Stadtentwicklung erstellte Bevölkerungsvorausrechnung dargestellt. Die Themen Demografie, Finanzen sowie Landschaft und Ökologie wurden als Querschnittsthemen vorgestellt. Weitere Themen, die in Gruppenarbeiten mit strategischen Zielsetzungen und Umsetzungsschritten von den Mitgliedern des Gemeinderats erarbeitet wurden, sind im Folgenden aufgeführt:

- Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen
- Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft und Einzelhandel
- Soziales, Infrastruktur, Gesundheit und Kultur
- Mobilität
- Naherholung und Tourismus
- Städtebauliche Gestalt und Identität

**PHASE 3** | Die Bürger wurden durch die repräsentative Bürgerbefragung und durch eine Zukunftswerkstatt „Ideen | NORDHEIM 2030“ in den Prozess einbezogen. Zuvor wurden bereits die Ergebnisse der Bürgerbefragung öffentlich vorgestellt und die Erwartungen der Bürger an die Bürgerbeteiligung aufgenommen. Inhaltlich wurden in der Bürgerwerkstatt die sechs Themenfelder, die auch in der Klausurtagung vom Gemeinderat diskutiert wurden, mit strategischen Zielen und Umsetzungsschritten erarbeitet. Auch sind die Bürgerinnen und Bürger darum gebeten worden, eine Einschätzung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung abzugeben. Anschließend wurden die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt dem Gemeinderat und der Verwaltung vorgestellt. Im Januar 2018 fanden zudem drei Expertengespräche statt.

**PHASE 4** | Das Konzept hat damit vier Grundlagen: Die Ergebnisse der Analyse des Büros Reschl Stadtentwicklung, der Bürgerbefragung, der kommunalen Klausurtagung und der Expertengespräche.



## PROZESSSTRUKTUR



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

# 3

## GRUNDLAGEN UND RAHMEN- BEDINGUNGEN



WALDENSERKIRCHE IN NORDHAUSEN



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

Eine Gemeinde muss immer auch in ihrem regionalen Kontext betrachtet werden. Bei den Themen Straßenbau, öffentlicher Personennahverkehr, Wohnungsbau und Arbeitsplatzentwicklung ist der regionale Kontext und die Frage, was in den Nachbarkommunen passiert, evident.

### 3.1 RÄUMLICHE LAGE UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

Die Gemeinde Nordheim befindet sich im Landkreis Heilbronn, etwa 10 Kilometer von der gleichnamigen Kreisstadt entfernt. Im Norden grenzt Nordheim an die Gemarkung von Leingarten, im Osten an die Stadt Heilbronn; im Süden und im Südwesten an die Städte Lauffen am Neckar und Brackenheim sowie im Nordwesten an die Stadt Schwaigern. Im Osten der Nordheimer Gemarkung verläuft der Neckar.

Das Gemeindegebiet Nordheims umfasst eine Fläche von insgesamt 1.271 Hektar. Davon werden 22,1 Prozent für den Weinanbau genutzt, weitere 39,6 Prozent dienen dem Ackerbau. Nordheims Waldfläche besitzt einen Anteil von 8 Prozent und 7,3 Prozent sind Grünflächen. Allein 23 Prozent besteht aus Siedlungs- und Verkehrsfläche, was den landesweiten Durchschnitt von 14 Prozent übertrifft.

Die Gemeinde Nordheim umfasst zwei Ortschaften: Nordheim und Nordhausen. Insgesamt leben etwa 8.200 Einwohner auf der Gemarkung.

Eingebettet in das Tal des Katzenbaches, liegen Nordheim und Nordhausen zwischen dem Neckartal und den südöstlichen Ausläufern des Heuchelbergs. Der höchste Punkt der Gemarkung befindet sich auf dem Heuchelberg mit 328 Metern, der tiefste am Bahnhof auf 161 Metern.

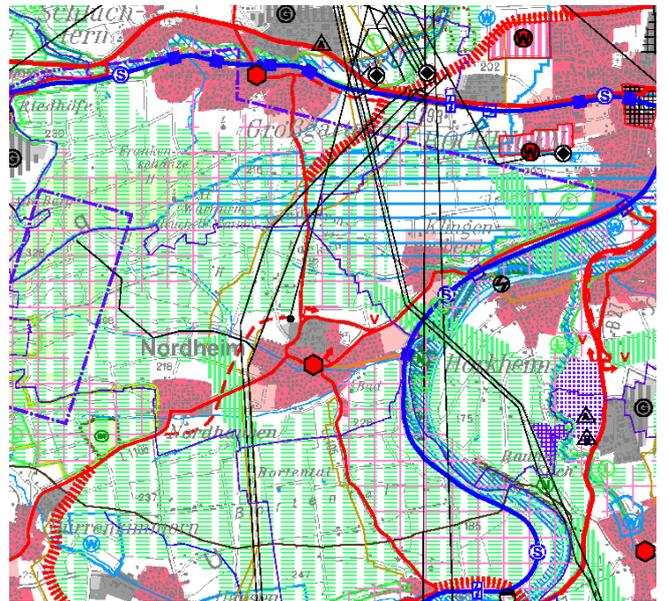
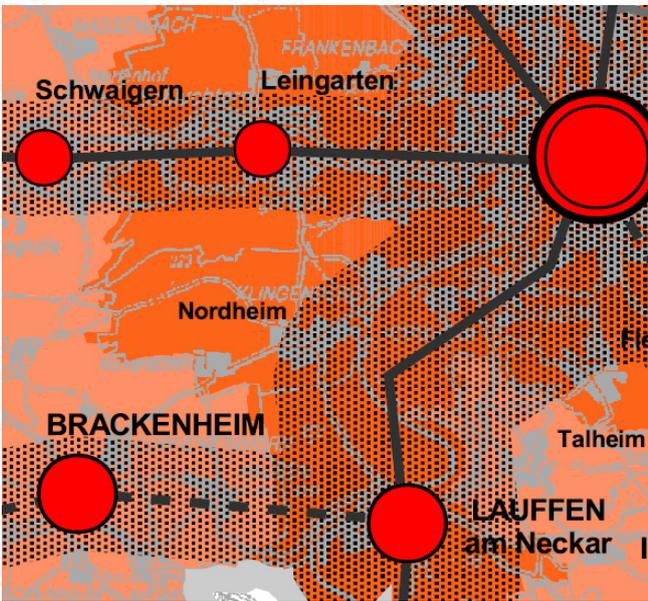
Im Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006 wird die Gemeinde Nordheim in die Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingeordnet, der dieser Raumschaft eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar zuweist. Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion und befindet sich zwischen den beiden Landesentwicklungsachsen Heilbronn-Stuttgart und

Heilbronn-Eppingen. Der Regionalplan verortet zwischen Nordhausen und Nordheim eine Grünzäsur, die das Zusammenwachsen der beiden Siedlungskörper verhindern soll und bauliche Maßnahmen in diesem Gebiet stark einschränkt. Südlich von Nordhausen ist eine Ortsumgehung im Regionalplan ausgewiesen, die Ende des Jahres 2017 realisiert wurde. Eine Fortführung westlich von Nordheim ist im Regionalplan ebenfalls ausgewiesen, jedoch nicht realisiert.

Die folgenden Dienstleistungs-, Mobilitäts- und Versorgungsangebote sind regional verfügbar:

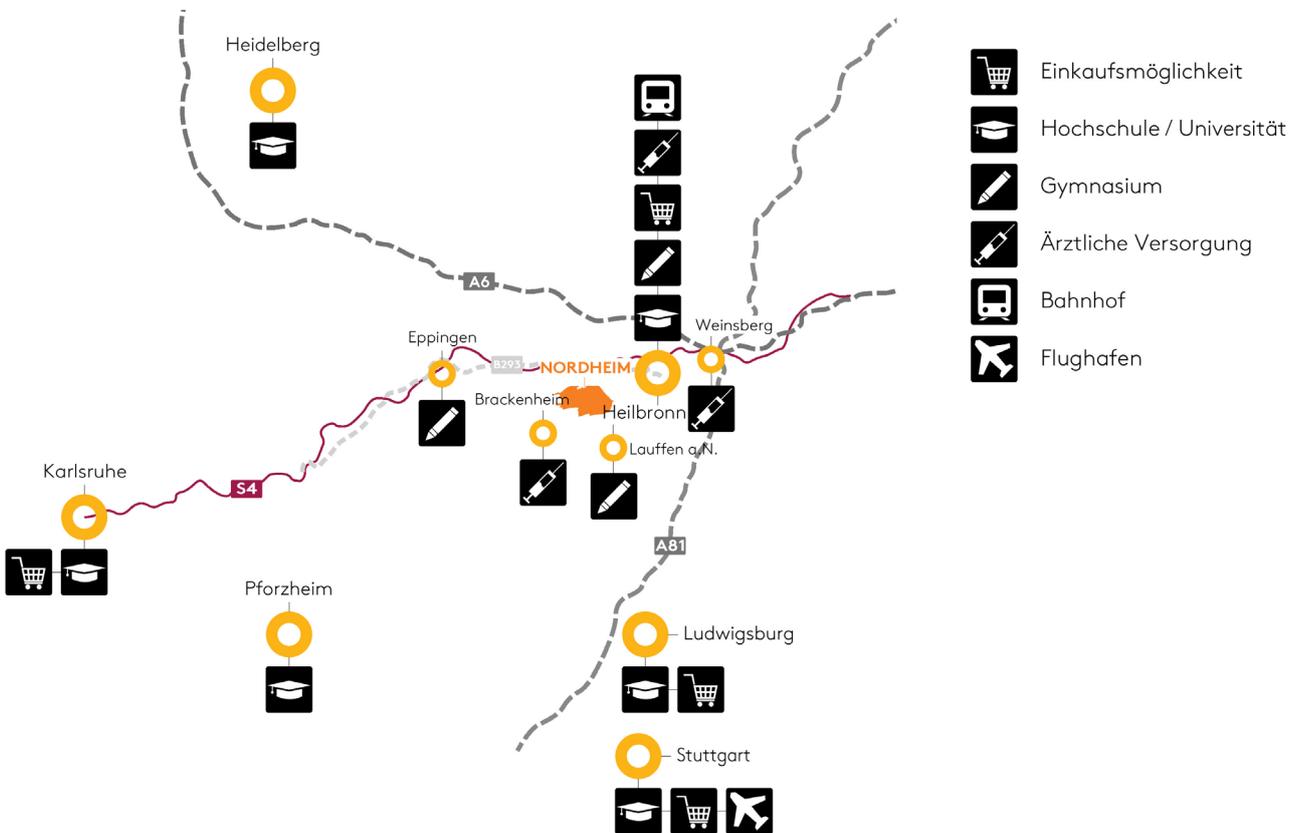
- Hochschulen und Universitäten: Heilbronn, Karlsruhe, Pforzheim, Ludwigsburg, Stuttgart, Heidelberg
- Gymnasien: Lauffen am Neckar, Heilbronn, Brackenheim
- Einkaufsmöglichkeiten: Heilbronn, Ludwigsburg, Stuttgart, Karlsruhe
- Ärztliche Versorgung: Brackenheim, Heilbronn
- Verkehr: Heilbronn (Bahnhof), Stuttgart (Flughafen), A6 und A81 (Autobahn)

### REGIONALPLANERISCHE VORGABEN



Quelle | Regionalplan Heilbronn-Franken, 2006

### VERSORGUNGSTURKTUR UM NORDHEIM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### 3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Lage zwischen dem Neckartal und den Ausläufern des Heuchelbergs gehört wie das gesamte Neckarland zum „Altsiedelland“, welches dank der klimatischen Lagegunst schon früh besiedelt und genutzt wurde. Funde keltischer Siedlungen aus dem 2. und 1. Jahrhundert vor Christus belegen, dass die Gegend um Nordheim schon früh besiedelt wurde. Das Ortswappen Nordheims weist auf die hohe Stellung der Landwirtschaft in der Geschichte Nordheims hin. Der Ortsname „Nordheim“ lässt auf eine Gründung der Ortschaft durch die fränkischen Merowinger schließen, welche sich vor allem im 6. und 7. Jahrhundert im mittel- und süddeutschen Raum ansiedelten. Der Ortsname ist ein Indiz, dass Nordheim Teil einer späteren Ausbauphase des 7. Jahrhunderts war. Fränkische Siedlungen wurden in diesen Phasen um größere fränkische Königshöfe herum gegründet. Die im Namen enthaltene Richtungsangabe „Nord“ lässt vermuten, dass Nordheim aus Richtung von Lauffen am Neckar angelegt wurde.

Die erste urkundliche Erwähnung Nordheims findet sich in einem Dokument von 823, in welchem die Schenkung einiger Gutshöfe und Land eines Adligen an das Neuhausener Stift belegt wird. Erst im Jahre 1188 findet sich die nächste schriftliche Erwähnung Nordheims in einem Vertrag zwischen dem Stauferkaiser Friedrich Barbarossa und König Alfons von Kastilien. Dieser regelt die Heirat von Friedrichs Sohn, Konrad von Rothenburg mit der ältesten Königstochter Berengaria. Im Vertrag wird dargelegt, dass Nordheim und andere zahlreiche staufische Besitzungen als Mitgift an Berengaria übergeben werden sollten. Ende des 14. Jahrhunderts ging Nordheim in den Besitz der Württemberger über und gehörte bis 1938 zum Oberamt Brackenheim, ab 1939 zum Landkreis Heilbronn.

Nordheimer Bauern waren sowohl am Bauernaufstand 1514 als auch am späteren Bauernkrieg 1525 beteiligt. 1534 fand auf Nordheimer Gemarkung eine größere Schlacht zwischen Ullrich von Württemberg und einem österreichischen Heer statt. Auch während des

dreißigjährigen Krieges sowie am Ende des 17. Jahrhunderts (Pfälzer Krieg) erlitt die Ortschaft Nordheim schwere Zerstörungen. Einem Großbrand fielen sowohl die Kirche Nordheims als auch 47 weitere Gebäude zum Opfer.

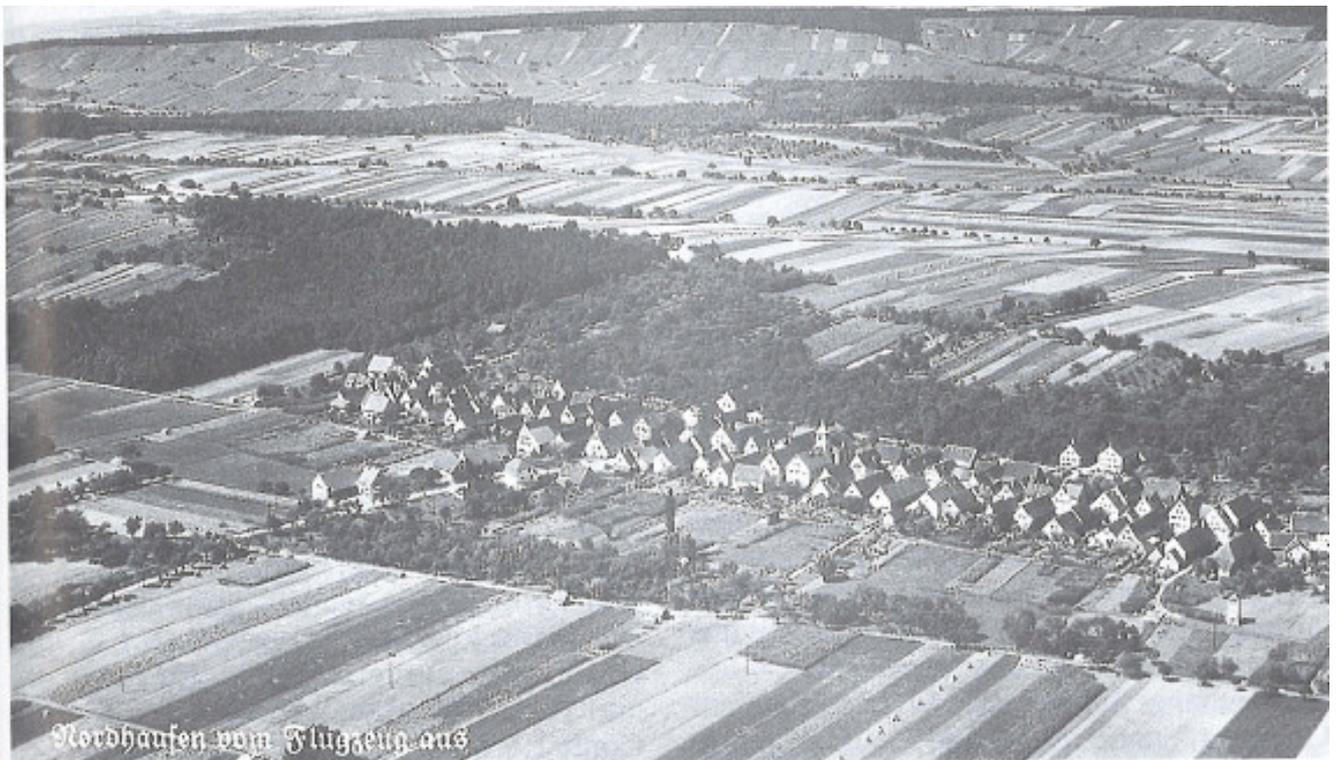
Der Nordheimer Ortsteil Nordhausen wurde erst um 1700 im Zuge der tausendfachen Ansiedlung von Waldensern in Hessen und Südwestdeutschland gegründet. Diese hatten sich im 12. Jahrhundert als Gemeinschaft religiöser Laien gegründet, wurden bald aber von der katholischen Kirche ausgeschlossen und im Zeichen der Inquisition verfolgt. Im Zuge großräumiger Vertreibungen der Waldenser aus den Westalpen kam es im 17. Jahrhundert zur großflächigen Ansiedlung von Waldensern in ganz Süddeutschland. Nordhausen wurde mit Erlaubnis des Herzog Eberhard Ludwig von Württemberg auf dem durch die Kriege der vorherigen Jahre brachliegenden und verödeten Land gegründet. Der Name leitet sich vermutlich aus der Kombination der Ortsnamen Nordheim und Hausen (an der Zaber) ab, da beide Ortschaften Teile ihrer Gemarkung für die Gründung Nordhausens abtreten mussten. Nordhausen ist die jüngste Siedlungsneugründung im Landkreis Heilbronn. 1975 erfolgte im Zuge der landesweiten Verwaltungsreform die Eingemeindung Nordhausens zu Nordheim.

### HISTORISCHE POSTKARTE AUS NORDHEIM (1907)



Quelle | Heimatbuch Nordheim und Nordhausen, Gemeinde Nordheim 1999, S. 31

### NORDHAUSEN UM 1973



Quelle | Heimatbuch Nordheim und Nordhausen, Gemeinde Nordheim 1999, S. 313

# 4

## HERAUS- FORDERUNGEN FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN



## STREUOBSTWIESE IN NORDHEIM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

Angesichts großer Herausforderungen, vor denen bundesweit alle Städte und Gemeinden stehen, müssen neue Strategien erarbeitet werden, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensräume sicherzustellen. Dabei gilt es, der hohen Bedeutung der Städte und Gemeinden als Orte zum Wohnen und Arbeiten und für Bildung, Freizeit und Kultur gerecht zu werden. Ziel ist es deshalb, die Qualität aller Infrastruktureinrichtungen, des öffentlichen Raumes, der Wirtschaft und der Arbeitsplätze, der Nahversorgung, der Baukultur und Mobilität sowie des Wohnraumes und des Wohnumfeldes zu verbessern und langfristig zu sichern.

Um diese Zielsetzung erreichen zu können, muss der „Blick über den Tellerrand“ hinaus ausgedehnt werden, sodass unterschiedlichste und richtungsweisende Einflüsse berücksichtigt werden können. Für die strategische Ausrichtung einer Gemeindeentwicklung spielen vor allem Herausforderungen, wie beispielsweise die Globalisierung, der ökonomische Strukturwandel, der demografische Wandel, Migrationsprozesse, soziale Veränderungen, neue Ansprüche an städtebauliche Strukturen, veränderte Anforderungen an die Daseinsvorsorge, klimatische Anpassungserfordernisse und finanzielle Handlungsspielräume eine besondere Rolle.

Mehr denn je sind kommunale Handlungsprogramme, wie es das Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030 eines ist, eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Städte und Gemeinden.

#### 4.1 DEMOGRAFISCHER UND GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland lässt sich in besonderem Maße mit den inzwischen hinlänglich bekannten Schlagworten „älter und bunter!“ umschreiben.

Wir werden auch, zumindest aus der „natürlichen Bevölkerungsentwicklung“ weniger, weil die Zahl der Geburten bereits seit Mitte der 1960er-Jahre kontinuierlich sinkt. Gründe für diese Entwicklung lassen sich einerseits im zunehmenden materiellen Wohlstand, als auch in der veränderten Bedeutung der Familie sowie einer grundsätzlich gewandelten Rolle der Frau finden. Die neuesten Vorausrechnungen der statistischen Ämter auf Landes- wie auch Bundesebene zeigen jedoch, dass dieses „weniger“ nicht in den unmittelbar nächsten zwei Jahrzehnten vollzogen wird, sondern durch die sich verändernden Wanderungsprozesse erst im Zeitraum danach wirksam wird. Nach wie vor ist es allerdings so, dass die Stabilisierung der Bevölkerungszahl nicht ohne Zuwanderung in die Bundesrepublik Deutschland erreicht werden kann.

Wir werden „älter“, denn die Lebenserwartung der

Menschen steigt stetig an. Die Lebenserwartung von Personen, die im Jahr 2016 geboren wurden, liegt weit über der derer, die in den 1960er Jahren geboren wurden. Dies geht auf den gewachsenen gesellschaftlichen Wohlstand, verbesserte Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie Fortschritte in der Medizin zurück.

Wir werden „bunter“, da sich unser Wohlstand auch auf die Arbeitskraft von Zuwanderern stützt und die eingewanderten Menschen hier ihre Kultur leben. Wir werden aber auch deshalb bunter, weil sich die Lebensstile in unserer Gesellschaft immer weiter ausdifferenzieren und individuelle Lebensentwürfe in den Vordergrund rücken.

So positiv sich die Hintergründe der demografischen Entwicklung grundsätzlich darstellen, so umfangreich und vielfältig sind die Folgen auf kommunaler Ebene.

Hinter den Stichworten der „Generationengerechtigkeit“ und der „Barrierefreiheit“ verbergen sich in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen für die kommunale Ebene. Einerseits muss Jugendlichen und jungen Erwachsenen eine Perspektive geboten und auf deren höchst unterschiedliche Bedürfnisse

eingegangen werden. Andererseits muss die Kommune quantitativ und qualitativ auf die wachsende Zahl älterer, aber durchaus noch aktiver und im Leben stehender Menschen reagieren, die veränderte Anforderungen an das Wohnen und den öffentlichen Raum stellen. Für die wachsende Zahl der Hochbetagten müssen jedoch auch entsprechende Wohnangebote in der Pflege oder in der ambulanten Hilfe vorgehalten werden.

In der bunten und individueller werdenden Gesellschaft wird es schwieriger, Gemeinschaft zu schaffen und zu stiften, alle Individuen einzubinden und zum Engagement anzuregen. Diese Entwicklung spüren vor allem die Kirchen, aber auch Vereine und Kultureinrichtungen. Diese Entwicklung ist eine der großen Aufgabefelder, auch für die „Stadtgesellschaft“ in der Gemeinde Nordheim.

#### 4.2 WIRTSCHAFTLICHER STRUKTURWANDEL

Der Begriff „Globalisierung“ fasst einen weltweiten Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und die globale Verflechtung wirtschaftlicher Strukturen zusammen, welche bis auf die lokalen Wirtschaftsstrukturen Einfluss haben und damit auch das kommunale Handeln in der Gemeinde Nordheim betreffen. Die Herausforderungen, die sich daraus ergeben, sind vielfältig und deren direkte Auswirkungen bei der Beschäftigungsentwicklung und der kommunalen Finanzkraft spürbar.

Ein konkretes Beispiel für wirtschaftsstrukturelle Veränderungen zeigt sich im Einzelhandel. Dieser befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der von Verkaufsflächenwachstum und Zentralisierung einerseits und einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes andererseits gekennzeichnet ist. Konkret sichtbar wird diese Entwicklung in der Schaffung neuer Verkaufsflächen in Oberzentren, etwa in den neu eröffneten Shoppingcentern in Stuttgart oder in den großen Einkaufszentren vor den Toren der Städte, wie etwa das „Tammer Feld“ an der A 81 bei Ludwigsburg.

Andererseits ist der Einzelhandel in den Klein- und Mittelzentren immer weiter auf dem Rückzug, sodass der Rückgang bei der Grund- und Nahversorgung in der Fläche bereits heute spürbar ist. Die Gründe dafür liegen u.a. in Rationalisierungsmaßnahmen auf Seiten des stationären Handels, die durch verändertes Konsumverhalten und nicht zuletzt das massive Wachstum des Internet-Handels bedingt werden. In vielen Klein- und Mittelzentren sowie Nebenzentren und Stadtteilen in den größeren Städten führt diese Entwicklung zu einem „Ausbluten“ gewachsener Einzelhandelsstandorte und zum Verlust einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung. Dieses gilt es in der Gemeinde Nordheim nachhaltig zu verhindern.

### 4.3 ÖKOLOGISCHER STRUKTURWANDEL

Extreme, für Deutschland untypische Wetterlagen, beispielsweise Trockenperioden, Starkregenfälle mit Hochwasser oder sehr milde Winter sind Anzeichen eines voranschreitenden Klimawandels und das Ergebnis der vielfältigen Eingriffe des Menschen in das globale Ökosystem. Neben der intensiven Wassernutzung sind es vor allem die intensive Bodennutzung durch industrielle Bewirtschaftung, Rohstoffabbau in Verbindung mit den steigenden Energiebedarfen und Treibhausmissionen von Verkehr, Industrie und Gewerbe, die die Umwelt belasten. Auch der Bau und Betrieb von Wohngebäuden durch Verbrennung fossiler Energieträger leistet einen erheblichen Beitrag zur Umweltbelastung.

Im Jahr 2016 beanspruchte im Schnitt jeder Bundesbürger 46,5 Quadratmeter Wohnraum für sich - Tendenz steigend. Zum 31. Dezember 2016 betrug laut „Automatisiertem Liegenschaftsbuch“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Baden-Württemberg 517.434 Hektar, das entsprach 14,5 Prozent der Landesfläche.

Die tägliche „Neuinanspruchnahme“ von Flächen, der sogenannte tägliche Flächenverbrauch, der in der Bundesrepublik die allgemein herrschende, rasante Nutzungsänderung vorwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden für eine intensive Beanspruchung für Verkehrs- und Siedlungserweiterungen beinhaltet, lag dabei bei 3,5 Hektar.

Um die endliche und ökologisch wertvolle Ressource „Boden“ und die in und auf ihr lebende Artenvielfalt zu schützen, aber auch aufgrund steigender, für Kommunen schwer zu bewältigender Erhaltungskosten für bestehende Infrastrukturen angesichts in Teilräumen rückläufiger Bevölkerungszahlen, haben Bund und Länder 2002 die bundesweite Minimierung des täglichen Flächenverbrauchs auf 30 Hektar pro Tag bis im Jahr 2020 beschlossen. Für das Land Baden-Württemberg bedeutet dies eine Zielgröße von täglich 3,0 Hektar.

Die Landesregierung in Baden-Württemberg bekräftigte 2016 in ihrem Koalitionsvertrag den bereits von den Vorgängerregierungen gesetzten „Netto-Null“-Verbrauch, jedoch ohne eine zeitliche Zielangabe. Dies macht deutlich, dass die Reduktion des Flächenverbrauchs einen langwierigen Prozess erfordert.

Zur Erfüllung dieser landespolitischen Vorgaben müssen auf der konkreten örtlichen Ebene zielführende Maßnahmen, z.B. eine konsequente Innenentwicklung, umgesetzt werden.

### 4.4 MOBILITÄT

Mobilität ist einem enormen Veränderungsprozess unterworfen. Vornehmlich, aber nicht ausschließlich, in den Großstädten ist dabei ein Bewusstseinswandel festzustellen, hin zur Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel (Inter- bzw. Multimodalität). Gleichzeitig verliert das Auto an Bedeutung. Dies zeigt sich beispielsweise am sogenannten „Modal Split“, der die Verkehrsmittelwahl im Personenverkehr angibt. Die Anzahl der Pkw-Fahrer und Mitfahrer ist hierbei in den Städten in den letzten Jahren gesunken, wohingegen der ÖPNV und das Fahrrad an Bedeutung zulegen konnten. Dennoch nimmt das Automobil immer noch einen sehr hohen Stellenwert, gerade auch im ländlichen Raum, ein.

Neben den Veränderungen bei der Verkehrsmittelwahl ist eine hohe Dynamik bei der Fahrzeugtechnik sowie der Vernetzung des Verkehrswesens zu beobachten. Elektromobilität, autonomes Fahren, die Nutzung von Sharing-Angeboten oder der Ausbau von (digitalen) Verkehrsleitsystemen werden in Zukunft an Bedeutung im örtlichen und überörtlichen Verkehr gewinnen. Für die Städte und Gemeinden gilt es zu prüfen, welche dieser Themengebiete durch die Planung und Realisierung von Maßnahmen aktiv gefördert werden können.

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
FLÄCHE IN NORDHEIM

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



# 5

## HANDLUNGS- FELDER DER GEMEINDE- ENTWICKLUNG | NORDHEIM 2030



RATHAUSVORPLATZ



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprozesses wurden sechs Handlungsfelder definiert. Ein Querschnittsthema für alle Handlungsfelder bildet dabei die demografische Entwicklung der Gemeinde Nordheim, die sich auf alle Bereiche der Gemeindeentwicklung auswirkt. Diese sechs Handlungsfelder dienen als Struktur für die Diskussion im Rahmen der kommunalen Klausurtagung, der Bürgerbeteiligung und in der Konkretisierung und Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts.

## 5.1 DEMOGRAFIE UND GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

Die Bevölkerungsentwicklung kann durch kommunalpolitische Maßnahmen nur beschränkt beeinflusst werden. Lediglich die Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungs- bzw. Baulandmarkt können zur Steigerung des Wanderungssaldos führen und somit der demografischen Entwicklung entgegenwirken. Weiterhin haben externe Faktoren erheblichen Einfluss auf die demografische Entwicklung und das Wanderungsverhalten, was durch die aktuell anhaltende Flüchtlingsbewegung, die auch für die Zukunft schwer einzuschätzen ist, verdeutlicht wird. Auch das kommunale bzw. regionale Angebot an Arbeitsplätzen hat Auswirkungen darauf, ob Kommunen bzw. Teilräume von Regionen von ihrer Zahl her schrumpfen oder wachsen.

### 5.1.1 AUSGANGSLAGE

#### Rückblick

Die Einwohnerzahl Nordheims ist in den letzten 25 Jahren stets gestiegen. Im Jahr 2017 leben insgesamt 8.193 Menschen in Nordheim. Im regionalen Vergleich ist die Bevölkerungsentwicklung Nordheims überdurchschnittlich verlaufen. Während die Entwicklung im Landkreis und in der Region Heilbronn-Franken in Folge des Zensus nach unten korrigiert wurde, hat Nordheim an Bevölkerung gewonnen. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2001 bis 2017 von 7.308 auf 8.193 gestiegen, was eine Veränderung um 12,11 Prozent bedeutet.

Nordheims positive Bevölkerungsentwicklung ist zum einen durch den Geburtenüberschuss bis ins Jahr 2008

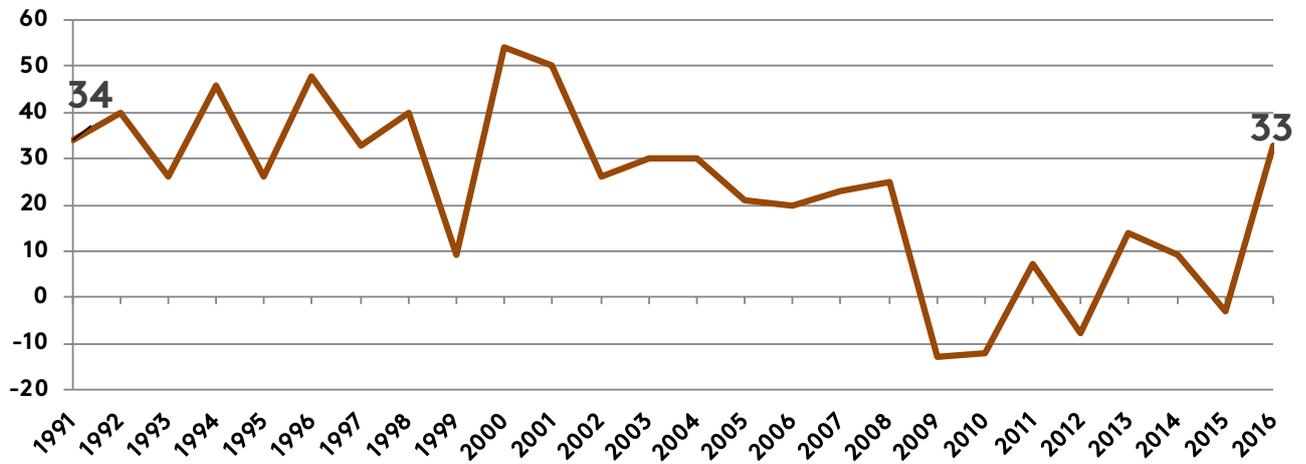
zu erklären und zum anderen durch den überwiegend positiven Wanderungssaldo. Im Jahr 2015 werden in Nordheim 72 Kinder geboren und es sterben 75, wodurch sich ein Sterbeüberschuss von drei Menschen ergibt. Der Wanderungssaldo ist in den letzten 25 Jahren überwiegend positiv verlaufen. Besonders auffällig ist das Jahr 1999, in dem 340 Menschen mehr nach Nordheim gezogen als welche weggezogen sind. Im Jahr 2016 beträgt der Wanderungssaldo 30 Personen.

#### Soziale Milieus in Nordheim

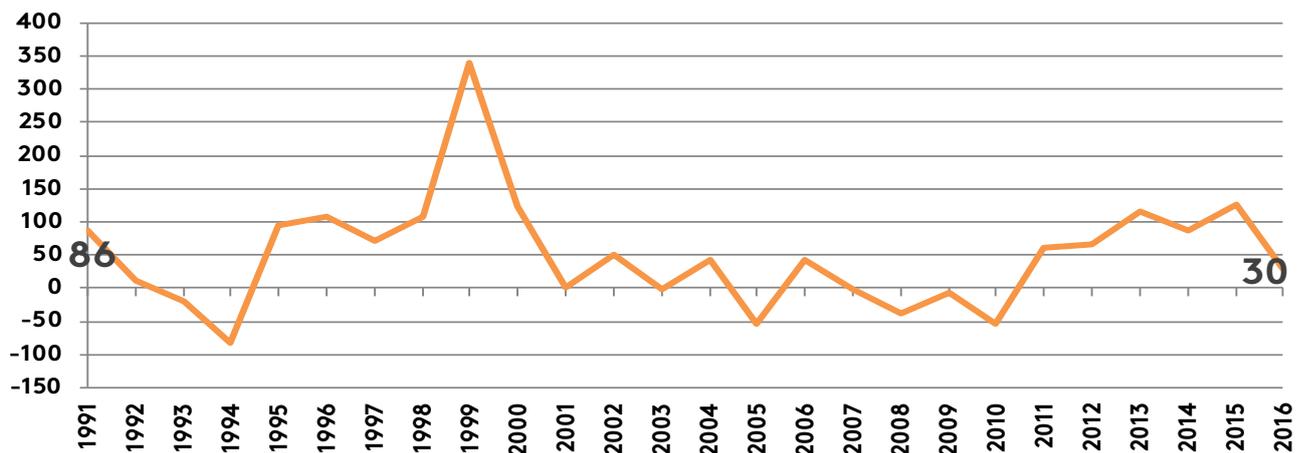
Seit 1979 erforscht das Sinus-Institut Lebenswelten und Zielgruppenmodelle, die zu Marktforschungszwecken eingesetzt werden. Dabei werden Personen anhand bestimmter objektiver Merkmale in Gruppen eingeteilt. Das Modell wird in bestimmten Abständen auf Grund von soziokulturellen Veränderungen der Gesellschaft angepasst. Um eine Person einer gewissen Gruppe zuzuordnen, werden die Umstände, die diese Person in ihrem täglichen Leben erfährt, untersucht. Im Gegensatz zur Einteilung in soziale Schichten, werden bei der Milieu-Einteilung inhaltliche Klassifikationen vorgenommen und auch Subkulturen berücksichtigt. Unter anderem werden Lebensstile und Alltagseinstellungen, Wunschvorstellungen, Ängste sowie Zukunftserwartungen bei der Werteorientierung berücksichtigt.

Die Milieuforschung wird in vielen Bereichen genutzt, unter anderem auch im Wohnungsbaubereich. Je nach Milieugruppenzusammensetzung werden in Gebieten bestimmte Wohnformen nachgefragt.

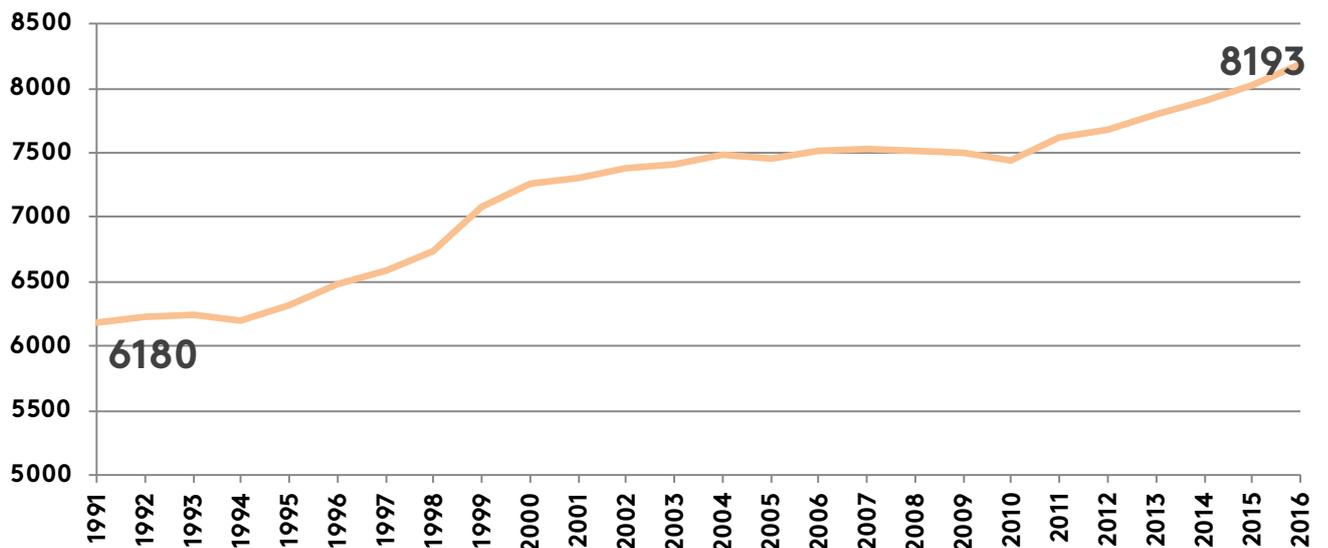
### GEBURTENÜBERSCHUSS BZW. -DEFIZIT



### WANDERUNGSSALDO



### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN NORDHEIM



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018; Eigene Darstellung

In Nordheim sind die beiden Milieugruppen der Liberal-Intellektuellen (8,4 %) und der Exeditiven (9,2 %) im Vergleich zu den Durchschnittswerten in Deutschland überdurchschnittlich vertreten. Diese Gruppen fragen vor allem nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Exeditiven sind zu charakterisieren durch eine hohe Umzugsmobilität und leben überwiegend in Mietverhältnissen.

Dagegen ist die Milieugruppe der Prekären Menschen, die eher über ein unterdurchschnittliches Einkommen verfügen, unterrepräsentiert.

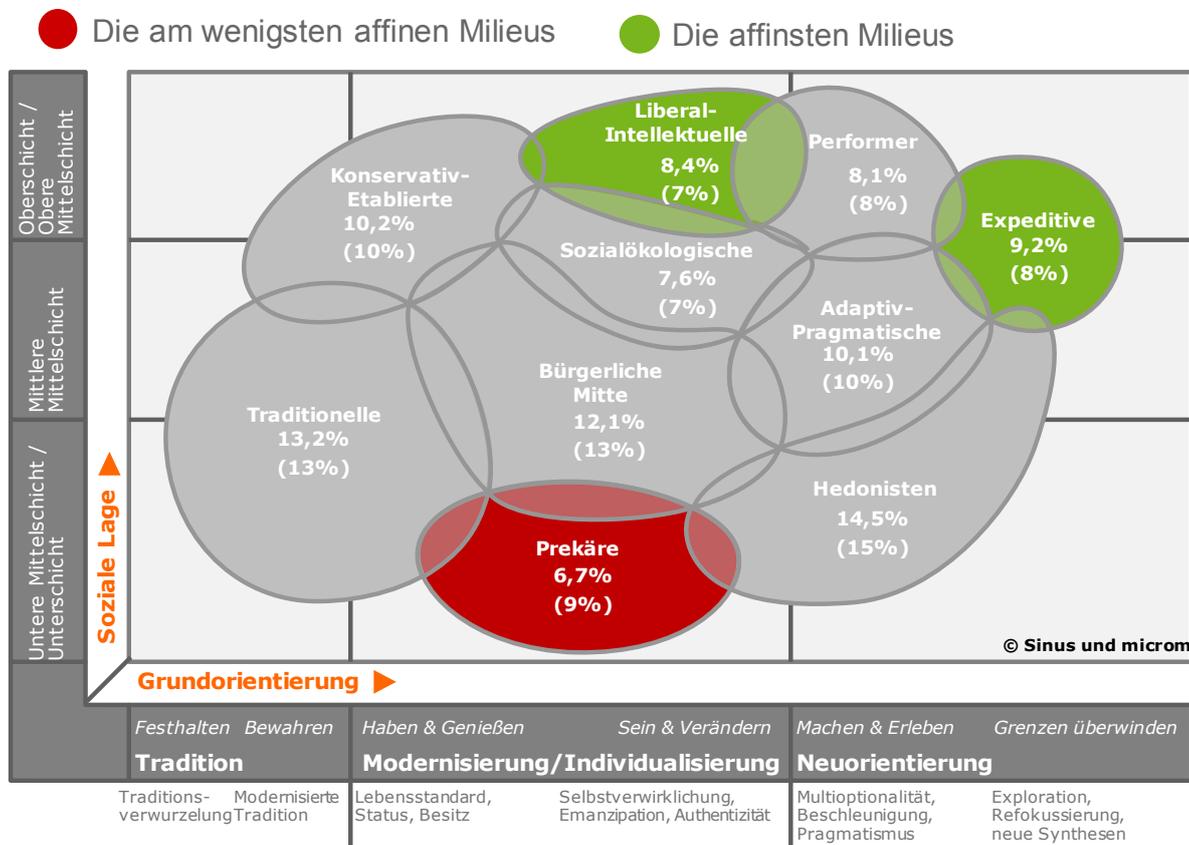
### Vorausrechnung

Bevölkerungsvorausrechnungen dienen dazu, die Einwohnerentwicklung in einer Kommune abzuschätzen. Aus den einzelnen Szenarien errechnen sich zum Beispiel neben den Infrastrukturbedarfen unterschiedliche

Flächen- und Wohnungsbaubedarfe. Alle Szenarien sind aus Sicht des Planungsbüros realistisch. Allerdings ergeben sich aus den Szenarien sehr unterschiedliche kommunalpolitische Erfordernisse und Notwendigkeiten. Den angestrebten Zielkorridor der Bevölkerungsentwicklung festzulegen, ist Aufgabe des Gemeinderates. Dieser ist nach § 24 GemO BW das Hauptorgan der Gemeinde und legt die Grundsätze und Ziele der Gemeindeentwicklung fest.

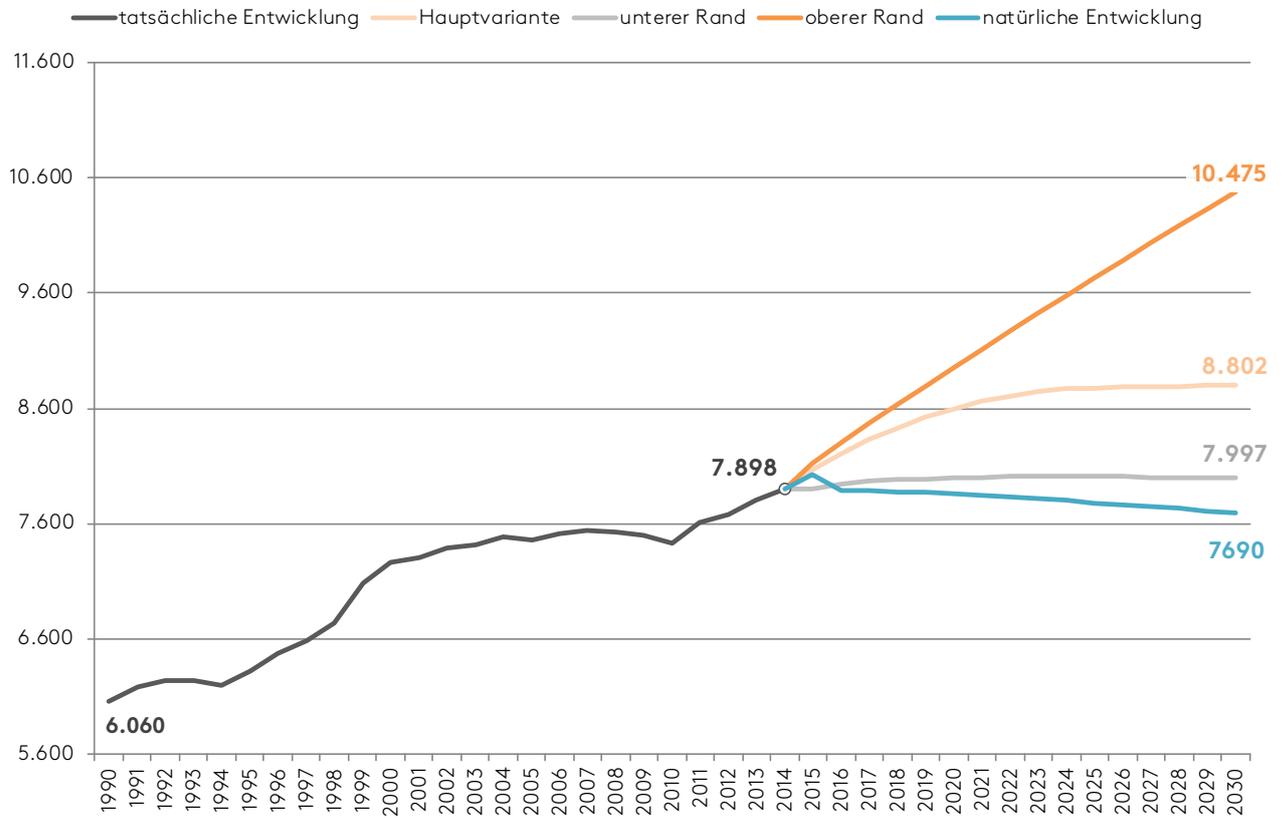
Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für die Gemeinde Nordheim in drei Varianten die Bevölkerung im Jahr 2030 vorausgerechnet. Es ergibt sich ein Entwicklungskorridor von 7.997 bis 10.475 Einwohnern bis ins Jahr 2030.

## VERTEILUNG DER SINUS-MILIEUS IN NORDHEIM



Quelle | microm consumer marketing, 2017

## BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG DES STATISTISCHEN LANDESAMTES BADEN-WÜRTTEMBERG



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018; Eigene Darstellung

Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat, um eine differenziertere Aussage zu bekommen, ebenfalls vier Szenarien gebildet, die sich hinsichtlich der gewählten Wanderungssaldi unterscheiden. Die Geburtenrate wurde spezifisch für die Gemeinde Nordheim ermittelt und beträgt 1,45 Geburten pro Frau.

### Entwicklungsszenarien

Für die Gemeinde Nordheim wurden die folgenden vier Szenarien definiert und berechnet:

1. „Natürliche Entwicklung“ | Hierbei wird keine Zu- oder Abwanderung angenommen, lediglich die Geburten- und die Sterberate haben Einfluss auf die demografische Entwicklung. Die jährliche Wanderung beträgt daher +/- 0.

2. „Bestandserhalt/Mittel der letzten 10 Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der letzten zehn Jahre dar bzw. den Einwohnerzuwachs, der benötigt würde, um im Jahr 2030 die gleiche Bevölkerungszahl wie im Jahr 2015 zu halten, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2030 ein Wanderungssaldo von +20,9 Personen bestehen bleibt.

3. „Mittel der letzten fünf Jahre“ | Dieses Szenario stellt eine Trendfortschreibung der letzten fünf Jahre dar, sodass angenommen wird, dass jährlich bis 2030 ein Wanderungssaldo von +55 bestehen bleibt.

#### WANDERUNGSANNAHMEN DER SZENARIEN

Szenarien	Wanderung	2015	2030	+/-	in %
Natürliche Entwicklung	0	8021	7672	-349	-4%
Bestandserhalt/Mittel der letzten 10 Jahre	+20,9	8021	8021	+0	+0%
Mittel der letzten 5 Jahre	+55,0	8021	8591	+570	+7%
Dynamische Entwicklung	+140,0	8021	10012	+1991	+25%

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

4. „Dynamische Entwicklung“ | In diesem Szenario wird eine noch stärkere Wanderung als bisher von jährlich 140 Zuzügen angenommen

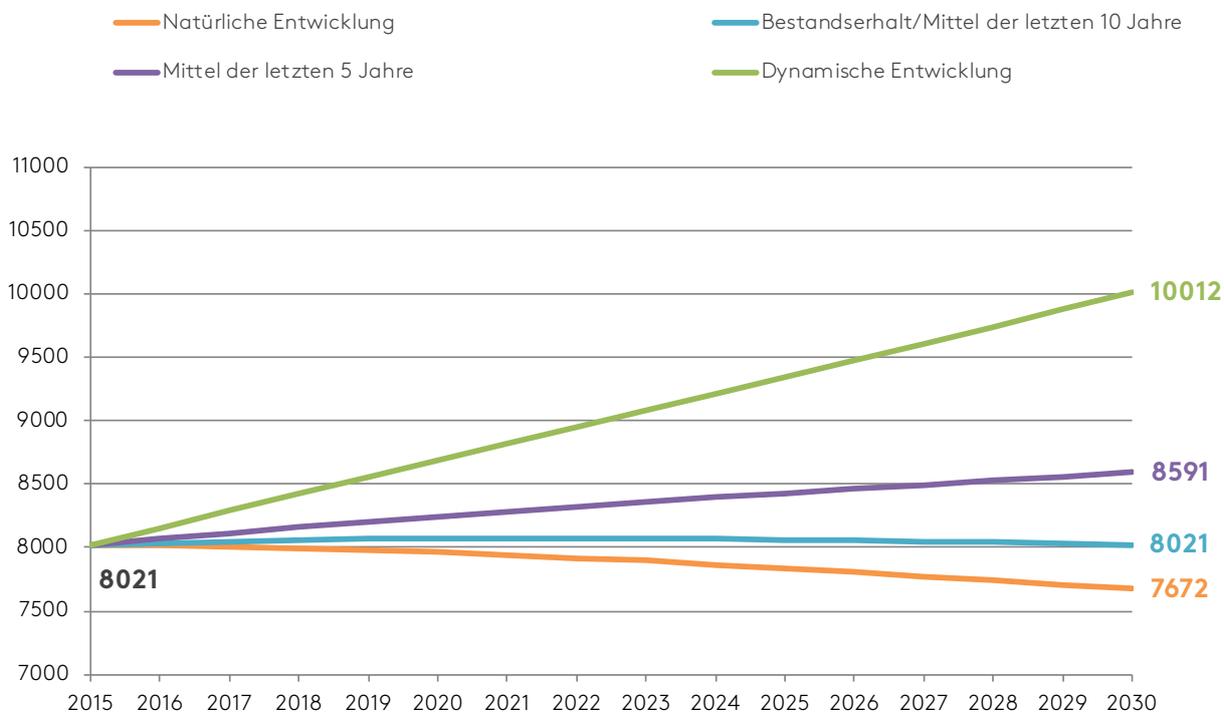
Der durch die Szenarien berechnete Spielraum liegt zwischen 7.672 Einwohnern und 10.012 Einwohnern.

Neben den aufgezeigten absoluten Werten der Einwohnerentwicklung, lässt die Bevölkerungsvorausschätzung Rückschlüsse auf die Veränderung der Altersstruktur zu. Aussagen bezüglich der erwarteten Veränderung in der Altersstruktur sind unabdingbar für eine nachhaltige Entwicklungsplanung. Durch die Zusammenfassung von Altersjahrgängen, die jeweils dieselben kommunalen Einrichtungen nachfragen, lassen sich Nutzergruppen bilden, aus denen sich direkte Rückschlüsse auf Infrastrukturbedarfe herstellen lassen. Die Tabelle dokumentiert die Szenarien und die Veränderungen einzelner Alters- beziehungsweise Nutzergruppen. Hell hinterlegte Felder zeigen Verluste, dunkle einen Erhalt oder Gewinn innerhalb der jeweiligen Nutzergruppen.

Trends der Nutzergruppen in den Szenarien:

- Rückgang der Nutzergruppen in der Betreuung mit Konsequenzen für die Belegung der Schulen
- Teilweise starke Zunahme der über 66-jährigen
- Überwiegend wachsende Nutzergruppen im Szenario „Mittel der letzten fünf Jahre“ und „Dynamische Entwicklung“

## KURVENVERLAUF DER SZENARIEN



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## TABELLE DER NUTZERGRUPPEN

Nutzergruppen	Alter	2015	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
			2030	%	2030	%	2030	%	2030	%
Kleinkinder	< 1	70	62	-11%	68	-3%	77	11%	101	44%
U-3 Betreuung	1-2	160	126	-21%	138	-14%	157	-2%	204	28%
Ü-3 Betreuung	3-6	277	249	-10%	271	-2%	307	11%	396	43%
Grundschule	6-9	299	253	-15%	272	-9%	303	1%	380	27%
Weiterführende Schule	10-18	812	628	-23%	656	-19%	702	-14%	816	1%
Jugendliche	14-21	743	573	-23%	596	-20%	633	-15%	726	-2%
junge Erwachsene	21-30	889	846	-5%	906	2%	1002	13%	1244	40%
Familiengründer	25-40	1561	1425	-9%	1555	0%	1769	13%	2300	47%
Erwerbstätige	20-65	4992	4462	-11%	4712	-6%	5119	3%	6134	23%
junge Senioren	66-75	748	1073	43%	1083	45%	1100	47%	1141	53%
Senioren	76-85	491	583	19%	587	20%	593	21%	610	24%
Hochbetagte	> 85	138	224	63%	226	65%	229	67%	237	72%

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### 5.1.2 ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN KLAUSUR-TAGUNG

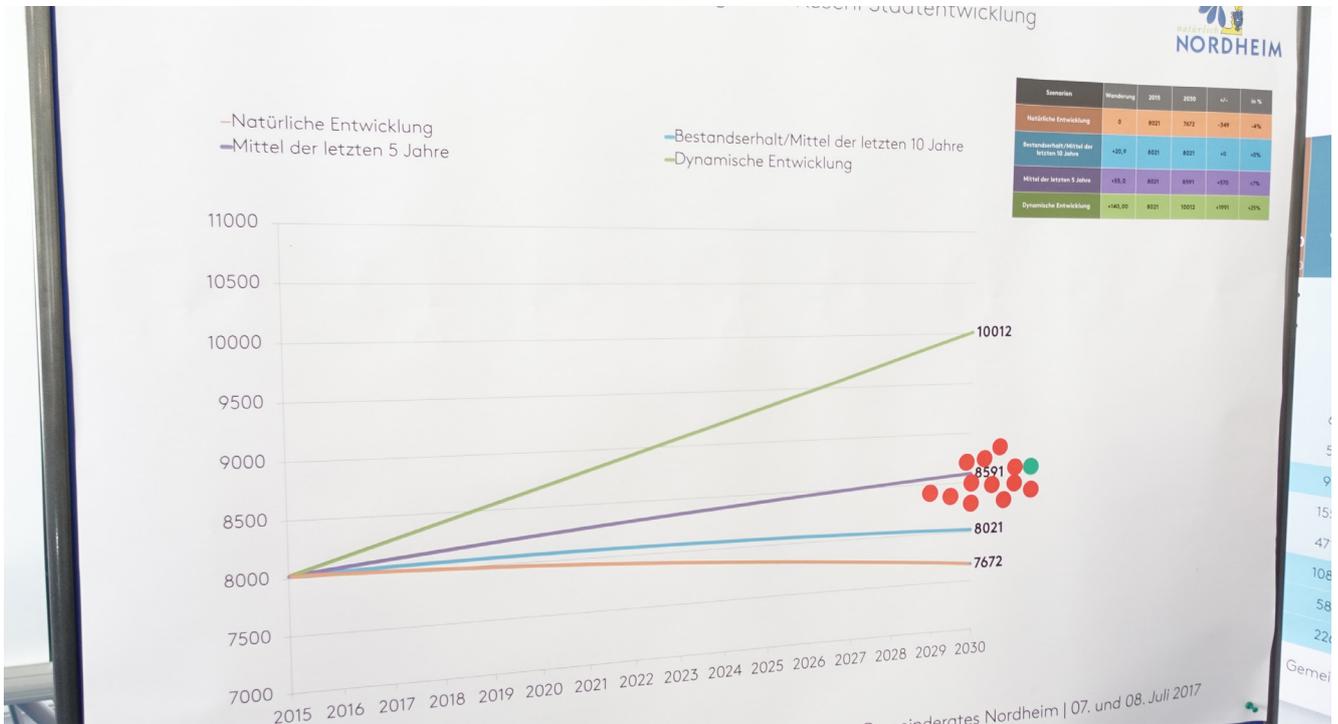
Die Mitglieder des Gemeinderats wurden nach Vorstellung der Szenarien darum gebeten, ihr favorisiertes Szenario mit einem Klebepunkt zu versehen. Die insgesamt 13 Klebepunkte zu den demografischen Entwicklungsperspektiven verteilen sich alle auf das Ergebnis des Szenario „Mittel der letzten 5 Jahre“.

### 5.1.3 ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

In der Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 18. November 2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger darum gebeten, ihre Einschätzung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung abzugeben. Es wurde ebenfalls mehrheitlich das Szenario „Mittel der letzten 5 Jahre“ favorisiert.

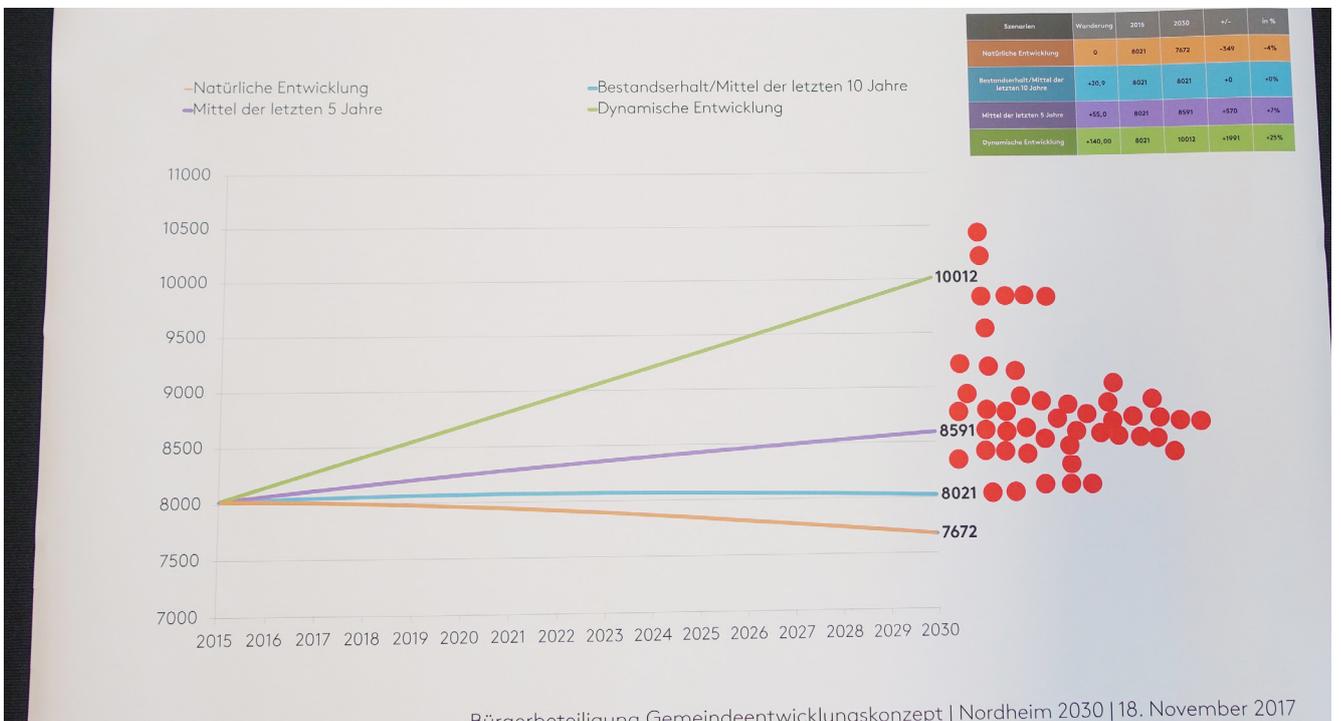
Hervorzuheben ist die weitgehend identische Zielsetzung von Gemeinderat und Zukunftswerkstatt. Den Bürgerinnen und Bürgern ist ein gedeihliches Wachstum der Gemeinde wichtig. Der Zusammenhang von moderatem Wachstum in der Einwohnerentwicklung und Auslastung beziehungsweise Sicherung öffentlicher und privater Infrastruktur spielt in der Argumentation und Begründung eine wichtige Rolle.

### ERGEBNIS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 5.2 RAUMSTRUKTUR, SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN

### 5.2.1 AUSGANGSLAGE

#### Landschaft und Ökologie

Die Gemeinde Nordheim befindet sich zwischen dem Neckartal und den südöstlichen Ausläufern des Heuchelbergs. Die Topografie Nordheims wird durch die beiden Bachtäler des Katzentalbachs und des Breibachs gekennzeichnet sowie dem Neckar, der östlich der Gemarkung verläuft. Der tiefste Punkt befindet sich im Osten der Gemarkung am Bahnhof mit 161 Metern NHN, der höchste auf 328 Metern NHN auf dem Heuchelberg. Das Gelände fällt aus Richtung Norden vom Heuchelberg sowie aus Richtung Süden vom Wannenberg ab und bildet einen der tiefsten Punkte entlang der beiden Bachtäler.

Der überwiegende Teil der Gemarkung besteht aus Äckern und Wiesen, die vor allem landwirtschaftlich genutzt werden wie zum Beispiel in Form von Streuobstwiesen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch Streuobst und Sonderkulturen wie Erdbeeren werden etwa 22 Prozent der Fläche als Weinbaufläche genutzt. Nur ein kleiner Anteil von 8 Prozent der Fläche besteht aus Wald.

#### Naturrechtliche Restriktionen

Im Regionalplan Heilbronn-Franken aus dem Jahr 2006 ist zwischen Nordheim und Nordhausen eine Grünzäsur eingezeichnet. Diese dient dazu, dass die beiden Ortsteile in ihrem Siedlungsbereich nicht zusammenwachsen. Ebenso verhält es sich mit der im Osten gelegenen Grünzäsur, die das Zusammenwachsen von Nordheim und Klingenberg verhindern soll. Neben der Grünzäsur ist außerhalb des Siedlungskörpers ein regionaler Grünzug verortet. Dieser begrenzt das Wachstum des Siedlungskörpers ebenfalls, jedoch ist der regionale Grünzug nicht so restriktiv wie die Grünzäsur.

#### Flächenpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung

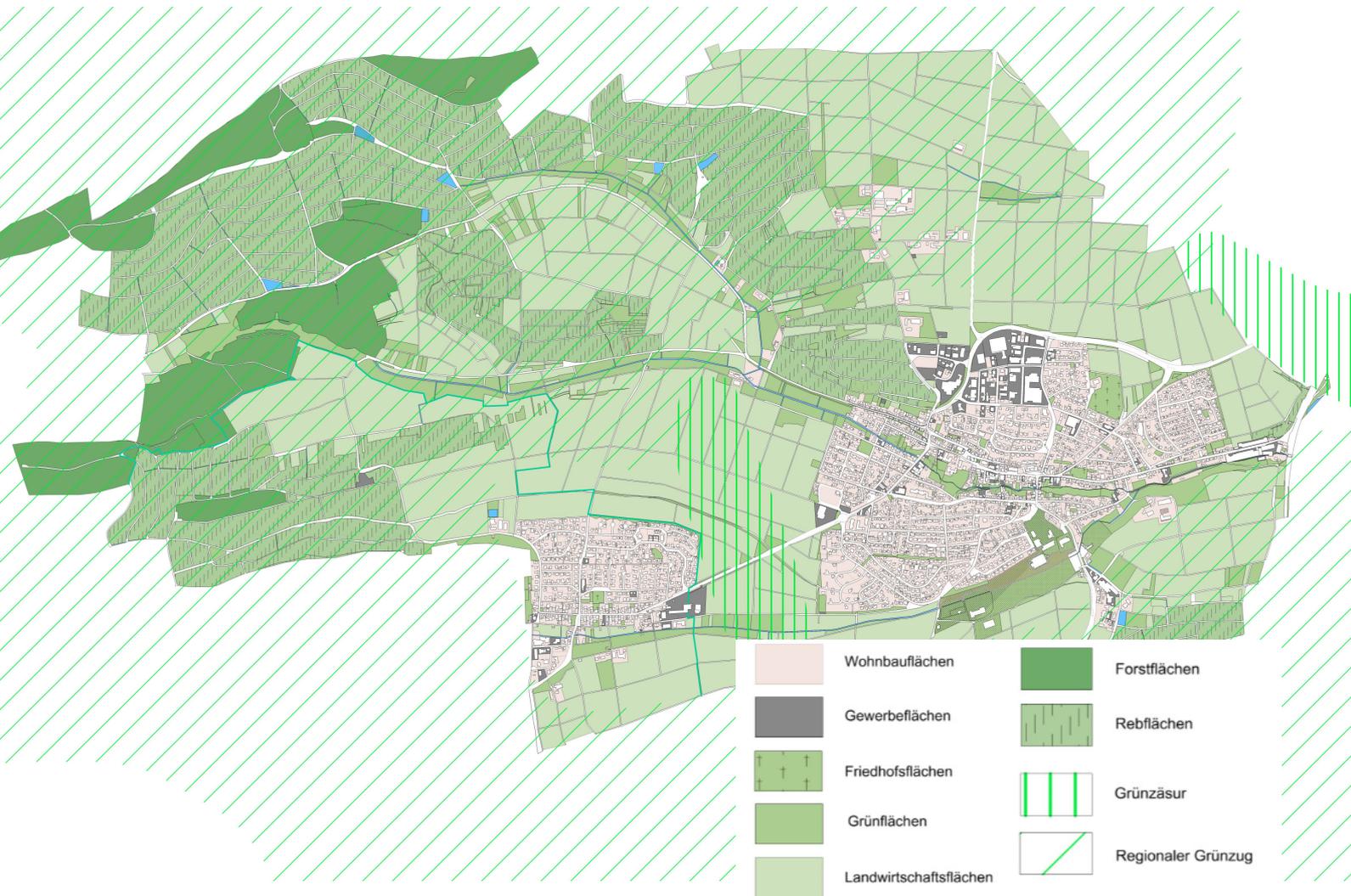
Damit sich die Gemeinde Nordheim weiterentwickeln kann, werden Flächen benötigt. Die Entwicklungspotenziale bestehen zum einen aus Innenentwicklungspotenzialen wie Baulücken, Leerständen und Nachverdichtungsmöglichkeiten und zum anderen aus Flächenreserven in Form von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen, welche im Flächennutzungsplan mit dem Status „in Planung“ ausgewiesen sind.

Neben der reinen Flächenbetrachtung müssen weitere Parameter berücksichtigt werden, wie die Bedarfe aus der Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate; Wanderungssaldo). Darüber hinaus ist auch die künftige Zusammensetzung der Bevölkerung zu beachten, da verschiedene Altersgruppen unterschiedliche Wohnformen nachfragen.

#### SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE



RESTRIKTIONSKARTE

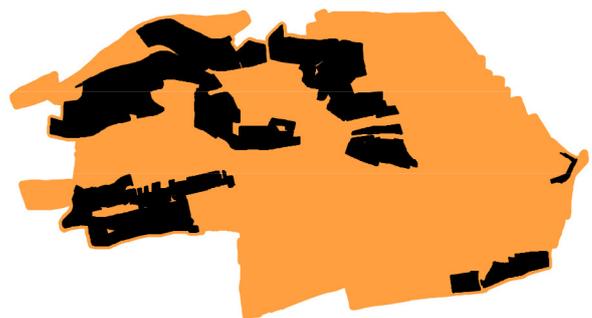


Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim, Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft vVG Lauffen, 2. Fortschreibung, Planstand: 12.05.2016; Eigene Darstellung

ACKERLAND



WEINBAUFLÄCHE



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### **Innenentwicklung | Baulücken | Nachverdichtungspotential**

Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke verstanden, welche erschlossen sind und für die Baurecht besteht. Ein Nachverdichtungspotential liegt vor, wenn kein gültiges Baurecht besteht und keine Erschließung gesichert ist, aber dennoch die Möglichkeit besteht, auf einem bereits bebauten Grundstück eine Erweiterung vorzunehmen.

Die Baulücken wurden im Juni 2017 durch das Büro Reschl Stadtentwicklung erhoben und durch das Baulückenkataster der Gemeinde Nordheim ergänzt. Insgesamt wurden 5,3 Hektar Baulücken ermittelt, die als Innenentwicklungsflächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung herangezogen werden können. Da sich ein überwiegender Teil der Baulücken in privatem Besitz befindet, muss ein sogenannter Aktivierungsfaktor bis zum Jahr 2030 herangezogen werden. Dieser besagt, dass etwa 30 Prozent der aktuell vorhandenen Baulücken aktiviert werden können, was das Innenentwicklungspotential auf 1,6 Hektar schrumpfen lässt.

### **Innenentwicklung | Gebäudepotentialanalyse | Leerstandsrisiko**

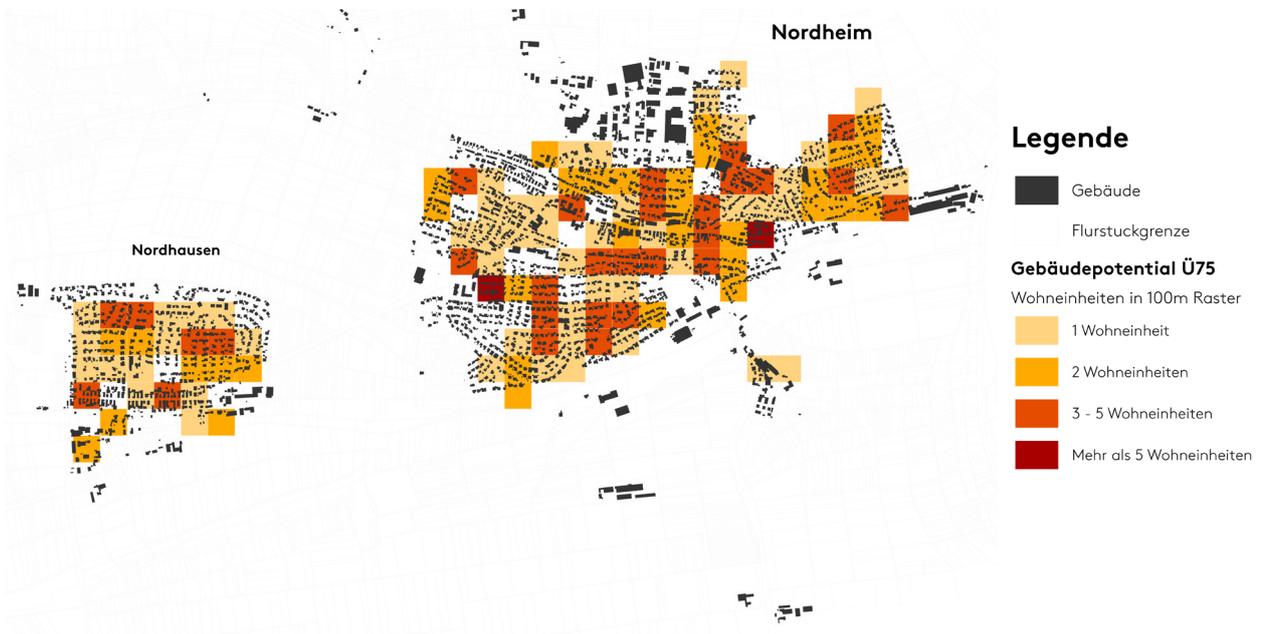
Das Büro Reschl Stadtentwicklung hat auch erstmals für Nordheim erhoben, welche Potentiale an Wohnungen sich aus der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Sämtliche Wohneinheiten, in denen der jüngste Bewohner 75 oder 80 Jahre alt ist, wurden in diesem Zusammenhang ermittelt. Die Anzahl dieser Wohneinheiten gibt Aufschluss darüber, an welcher Stelle in den kommenden Jahren ein Eigentümerwechsel ansteht beziehungsweise im ungünstigsten Fall ein Leerstand auftritt.

Zur Wahrung der Anonymität wird in der Darstellung ein 100 mal 100 Meter Raster angewendet, welches die potentiellen Leerstände in diesem Bereich zusammenfasst. Je dunkler das Quadrat eingefärbt ist, desto mehr potentielle Leerstände befinden sich in diesem

Bereich. Auch die Verteilung der Kacheln zeigt, welche Gemeindegebiete zukünftig besonders betroffen sein werden.

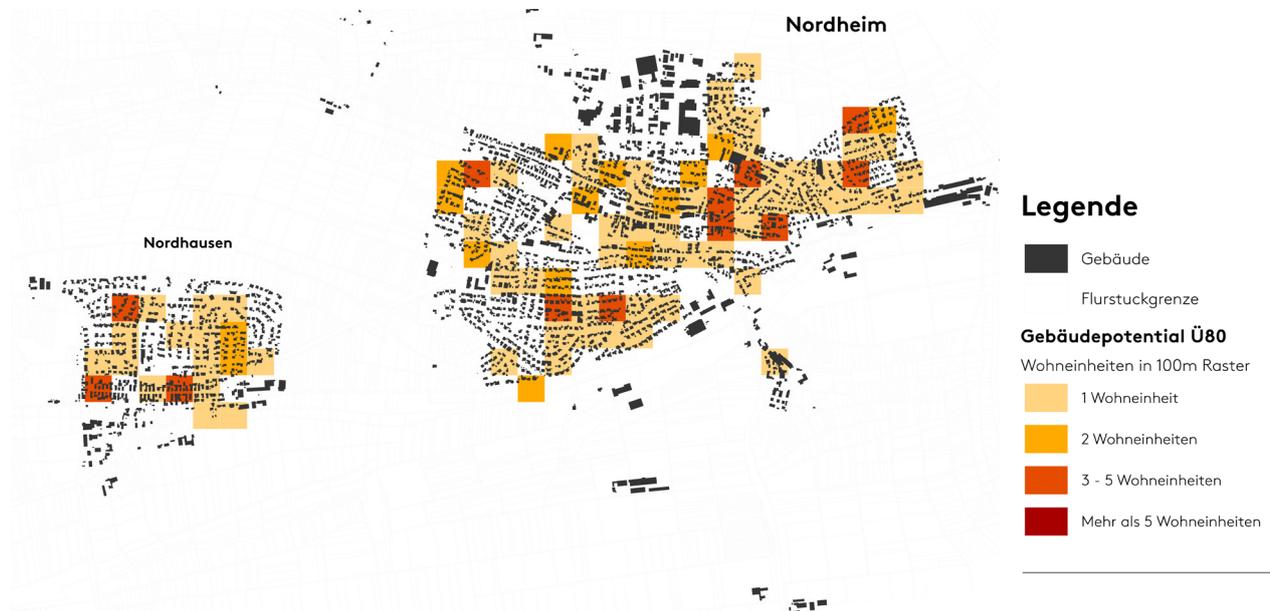
Die Anzahl der potentiellen Leerstände, bei denen die oder der jüngste Bewohner/in 75 Jahre alt ist, liegt in Nordheim bei 237 Wohneinheiten von insgesamt 3.950. Somit ergibt sich ein Leerstandsrisiko bzw. -potential von 6 Prozent. Das Ü80-Szenario weist ein Potential von 3 Prozent, 134 Wohneinheiten, auf.

## LEERSTANDSRISIKO Ü75



Quelle | Einwohnermeldeamt Gemeinde Nordheim, Reschl Stadtentwicklung, 2018

## LEERSTANDSRISIKO Ü80



Quelle | Einwohnermeldeamt Gemeinde Nordheim, Reschl Stadtentwicklung, 2018

## Außenentwicklung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan in der 2. Teilfortschreibung vom 12.05.2016 der Verwaltungsgemeinschaft, in der die Gemeinde Nordheim mit der Stadt Lauffen a.N. und der Gemeinde Neckarwestheim einen gemeinsamen Flächennutzungsplan entwickelt hat, enthält für die weitere Wohnbauentwicklung die Flächen Weihen I mit 3,6 Hektar und Weihen II mit 7,1 Hektar.

## Erweiterungsflächen für Fortschreibung des Flächennutzungsplans | Wohnbaufläche

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21. November 2016 bereits Flächen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans angemeldet. Dabei handelt es sich um die Fläche nördlich des Friedhofs („Hinterm Friedhof“) mit einer Größe von 4,5 Hektar.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat weitere Entwicklungsflächen definiert, die bei weiterem Einwohnerwachstum zukünftig neues Bauland darstellen sollen. Drei befinden sich in Nordheim und eine im Norden Nordhausens.

## Gebäudetypologie

Nordheims überwiegender Gebäudebestand besteht aus Einfamilienhäusern (66 Prozent). Danach folgen die Zweifamilienhäuser mit 22 Prozent, was sich im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreises und der Region als leicht überdurchschnittlich herausstellt. Auch der Anteil der Mehrfamilienhäuser (11,7 Prozent) ist im Vergleich zum Landkreis (11 Prozent) leicht überdurchschnittlich.

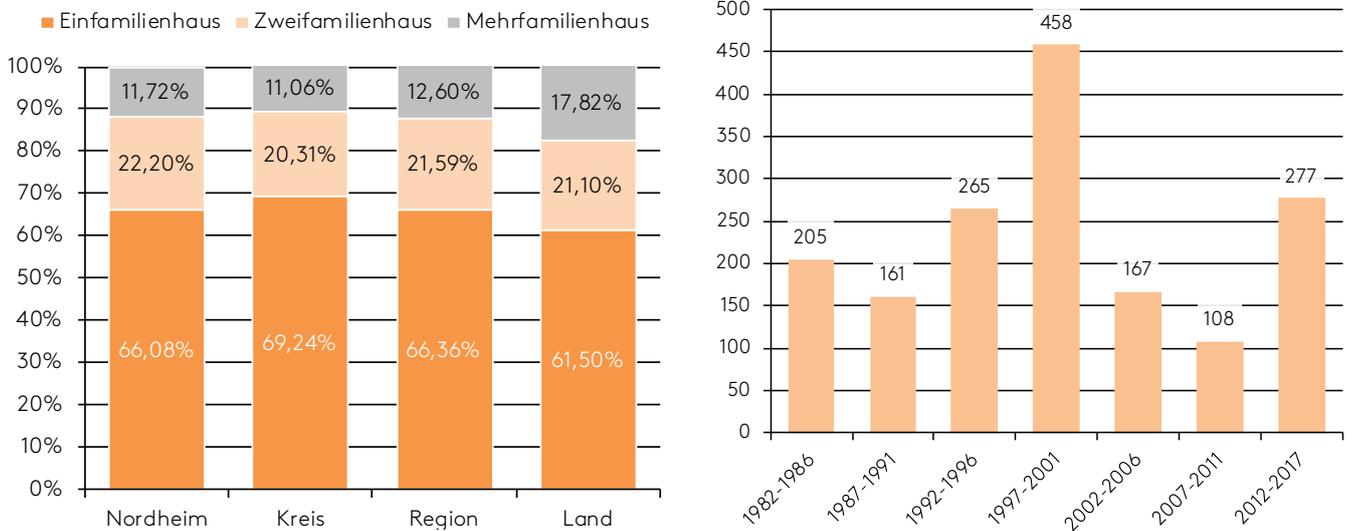
Bei Betrachtung der Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen wird deutlich, dass im Zeitraum 1997 bis 2001 eine vergleichsweise hohe Anzahl an Wohnungen auf den Markt kam. In den frühen 2000er Jahren sank diese Zahl jedoch stark ab und nimmt ab dem Jahr 2012 wieder zu. Grund dafür ist die Ausweisung des letzten Baugebiets im Südwesten Nordheims.

Zukünftig wird sich die Zahl der durchschnittlich fertiggestellten Wohnungen wiederum erhöhen, wenn das nächste Baugebiet „Weihen“ im Nordosten Nordheims ausgewiesen wird.

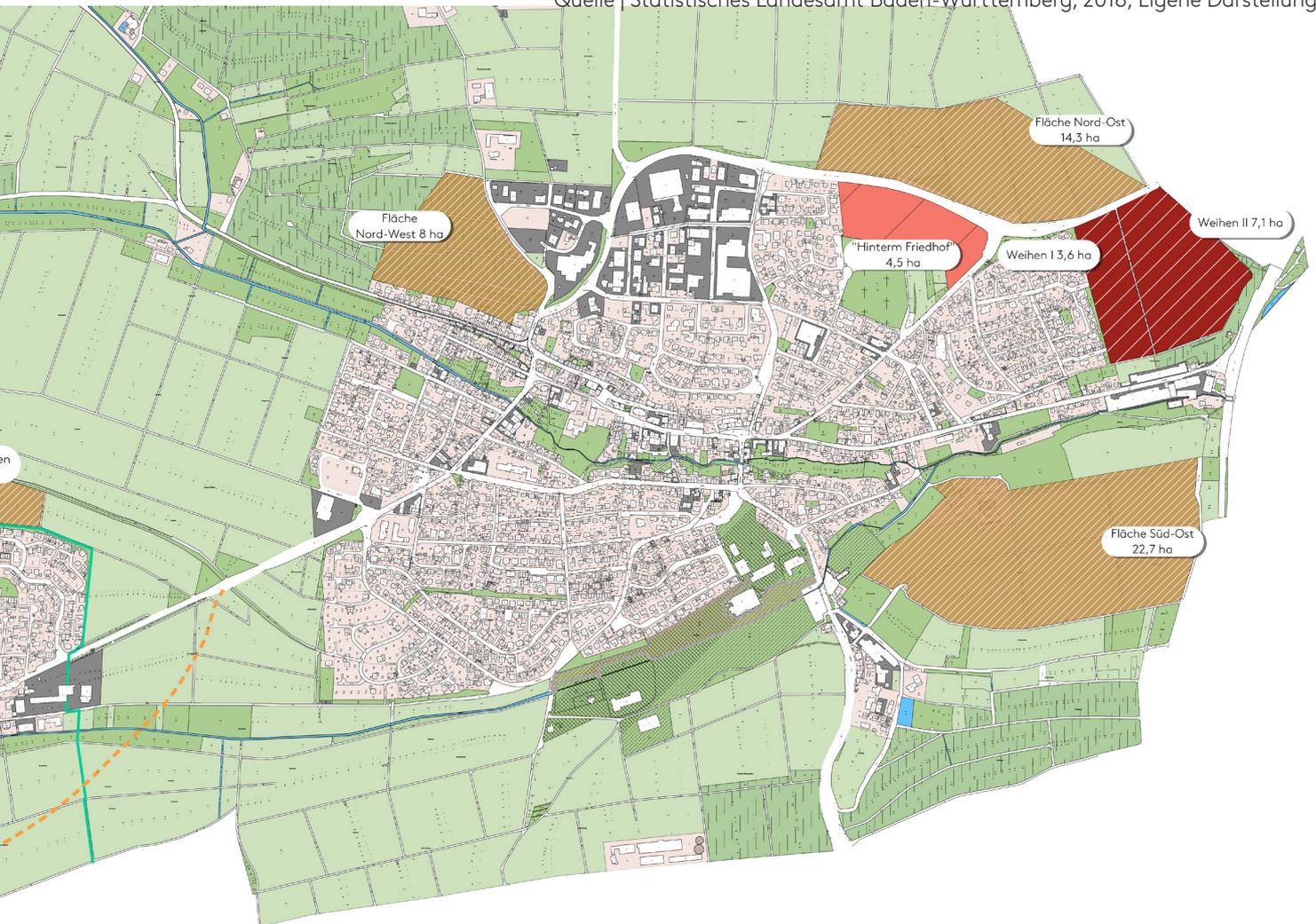
## WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



## GEBÄUDETYPOLOGIEN IM VERGLEICH, ENTWICKLUNG DER BAUFERTIGSTELLUNGEN DER WOHNEINHEITEN



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018; Eigene Darstellung



Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim, Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft vVG Lauffen, 2. Fortschreibung, Planstand: 12.05.2016; Eigene Darstellung

### Zukünftiger und zusätzlicher Flächenbedarf

Auf Basis der Bevölkerungsvorausrechnung können zukünftige Flächenbedarfe für die jeweiligen Szenarien ermittelt werden. Diese sind ausschlaggebend für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Neben einer Bevölkerungszunahme oder -abnahme spielen auch die davon unabhängig zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner und damit der Rückgang der Belegungsdichte eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs. Nach der Berechnungsmethode der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur lässt sich der Ergänzungsbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte berechnen. Im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar festgelegt, wodurch sich für die Gemeinde Nordheim ein zusätzlicher Flächenbedarf von 7,22 Hektar bis zum Jahr 2030 ergibt, selbst wenn die Einwohnerzahl nicht ansteigt. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird dieser Zusatzbedarf für alle berechneten Szenarien der Bevölkerungsvorausrechnung in gleichem Maße hinzugerechnet.

Hinzu kommen Flächenbedarfe oder Minderbedarfe an Siedlungsfläche, die sich aus der Veränderung der Einwohnerzahl bis ins Zieljahr 2030 ergeben.

Im ersten Szenario „Natürliche Entwicklung“ nimmt die Einwohnerzahl bis 2030 ab, wodurch sich ein Minderbedarf an zusätzlicher Fläche ergibt. Addiert mit dem zusätzlichen Flächenbedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte ergibt sich in diesem Szenario ein Flächenbedarf von 0,24 Hektar bis 2030. Mit dem bestehenden Flächenpotential von 12,3 Hektar müssten keine weiteren Flächen ausgewiesen werden.

Um das Szenario „Bestandserhalt/ Mittel der letzten 10 Jahre“ zu erreichen wird allein der Rückgang der Belegungsdichte einberechnet, der einen Flächenbedarf in Höhe von 7,22 Hektar aufweist. Somit müssten keine weiteren Flächen bis in das Jahr 2030 ausgewiesen

werden. Im Szenario „Mittel der letzten 5 Jahre“ entsteht durch den Bevölkerungszuwachs ein zusätzlicher Flächenbedarf von 11,4 Hektar. Addiert mit den 7,22 Hektar ergibt sich ein Flächenbedarf von 18,62 Hektar. Dadurch müsste die Gemeinde Nordheim bis 2030 6,32 Hektar zusätzliches Bauland ausweisen.

Im Szenario „Stabilisierung Plus“ werden etwa 2.000 Menschen mehr für die Gemeinde Nordheim berechnet, wozu unter Berücksichtigung des Rückgangs der Belegungsdichte, 47,04 Hektar Bauland bis in das Jahr 2030 ausgewiesen werden müssten. Mit dem aktuell vorhandenen Flächenpotential verrechnet, ergibt sich ein Flächenbedarf von 34,73 Hektar.

### GEGEBÜBERSTELLUNG FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENTIAL

Szenarien	Bevölkerungs- änderung 2015- 2030
<b>Szenario 1</b> Natürliche Entwicklung	<b>-349 Ew</b>
<b>Szenario 2</b> Bestandserhalt / Mittel der letzten 10 Jahre	<b>0 Ew</b>
<b>Szenario 3</b> Mittel der letzten 5 Jahre	<b>+570 Ew</b>
<b>Szenario 4</b> Stabilisierung „Plus“	<b>+1991 Ew</b>

## WOHNBAUFLÄCHENPOTENTIALE

Flächenbezeichnung	Größe	Aktivierungspotential	Fläche
Weihen I	3,6 ha	100 %	3,6 ha
Weihen II	7,1 ha	100 %	7,1 ha
Baulücken	5,3 ha	30 %	1,6 ha
<b>Gesamtpotential</b>			<b>12,3 ha</b>
„Hinterm Friedhof“	4,5 ha		4,5 ha
„Fläche Nord-Ost“	14,3 ha		14,3 ha
„Fläche Süd-Ost“	22,7 ha		22,7 ha
„Fläche Nord-West“	8 ha		8 ha
„Fläche Nordhausen“	3,6 ha		3,6 ha

Quelle | Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft vVG Lauffen, 2. Fortschreibung, Planstand: 12.05.2016;  
 Eigene Darstellung

## PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

Bevölkerung Basisjahr 2015 <b>8.021</b>	Rückgang Belegungsdichte <b>X 0,003</b>	<b>X</b>	Prognose Zeitraum <b>15</b>	<b>=</b>
Fiktiver Einwohnerzuwachs <b>360,95</b>	Bruttowohndichte <b>/ 50</b>	<b>=</b>	Zusätzlicher Flächenbedarf in ha <b>7,22</b>	

Plausibilitätsprüfung des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 23.05.2013

## POTENTIAL

Flächenbedarf d. Bevölkerungsänderung	Flächenbedarf d. Rückgang d. Belegungsdichte im Bestand	Flächenbedarf 2015 - 2030 je Szenario	Bestehendes Flächenpotential	Flächenbedarf bis 2030
<b>-6,98 ha</b>	<b>7,22 ha</b>	<b>+0,24 ha</b>	<b>12,3 ha</b>	<b>- ha</b>
<b>0 ha</b>	<b>7,22 ha</b>	<b>+7,22 ha</b>	<b>12,3 ha</b>	<b>- ha</b>
<b>+11,4 ha</b>	<b>7,22 ha</b>	<b>+18,62 ha</b>	<b>12,3 ha</b>	<b>6,32 ha</b>
<b>+39,82 ha</b>	<b>7,22 ha</b>	<b>+47,04 ha</b>	<b>12,3 ha</b>	<b>34,74 ha</b>

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### 5.2.2 ERGEBNISSE DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Befragten bemängeln, dass es im Gemeindegebiet zu wenige Mietwohnungen gibt. Dagegen sprechen sich etwa 60 Prozent dafür aus, dass es genügend Bauplätze gibt, die sie zudem mit 80 Prozent als attraktiv bewerten. 63 Prozent geben an, dass die Bauplatzpreise zu hoch sind, was der Lage in der wirtschaftlich prosperierenden Region an Heilbronn und Stuttgart geschuldet sein dürfte. Bei der Frage, wo zukünftig ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegen sollte, sprechen sich 49 Prozent für eine verstärkte Innenentwicklung aus. 38 Prozent befürworten neue Flächen im Außenbereich und 13 Prozent sind der Meinung, dass Nordheim keine weiteren Flächen für den Wohnungsbau ausweisen sollte.

### 5.2.3 ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die Mitglieder des Gemeinderates sprechen sich für eine verstärkte Innenentwicklung aus. Dabei sollen vor allem Leerstände reaktiviert werden. Auch Eigentümer von Baulücken sollen durch Beratungs- und Einzelgespräche sensibilisiert werden und Möglichkeiten der Reinvestition aufgezeigt bekommen. Auf dem Wohnungsmarkt soll eine Angebots- und Preisdifferenzierung stattfinden, die für alle Menschen, die nach Nordheim ziehen wollen, attraktiv sein soll. Angebots- und preisdifferenziert bedeutet in diesem Zusammenhang, dass es unterschiedliche Angebote vom klassischen Einfamilienhaus über die Miet- oder Eigentumswohnung geben soll. Darüber hinaus sollen diese in verschiedenen Preisklassen angeboten werden. Dies betrifft besonders den Mietwohnungsmarkt durch das Bereitstellen von preisgünstigem Wohnraum.

Dennoch ist eine weitere Außenentwicklung unumgänglich und muss, um einen weiteren Bevölkerungszuwachs zu ermöglichen, in Kauf genommen werden. Das Baugebiet Weißen soll abschnittsweise ausgewiesen werden. Die Prioritäten der Entwicklung liegen an

erster Stelle beim Baugebiet Weißen sowie den Baulücken.

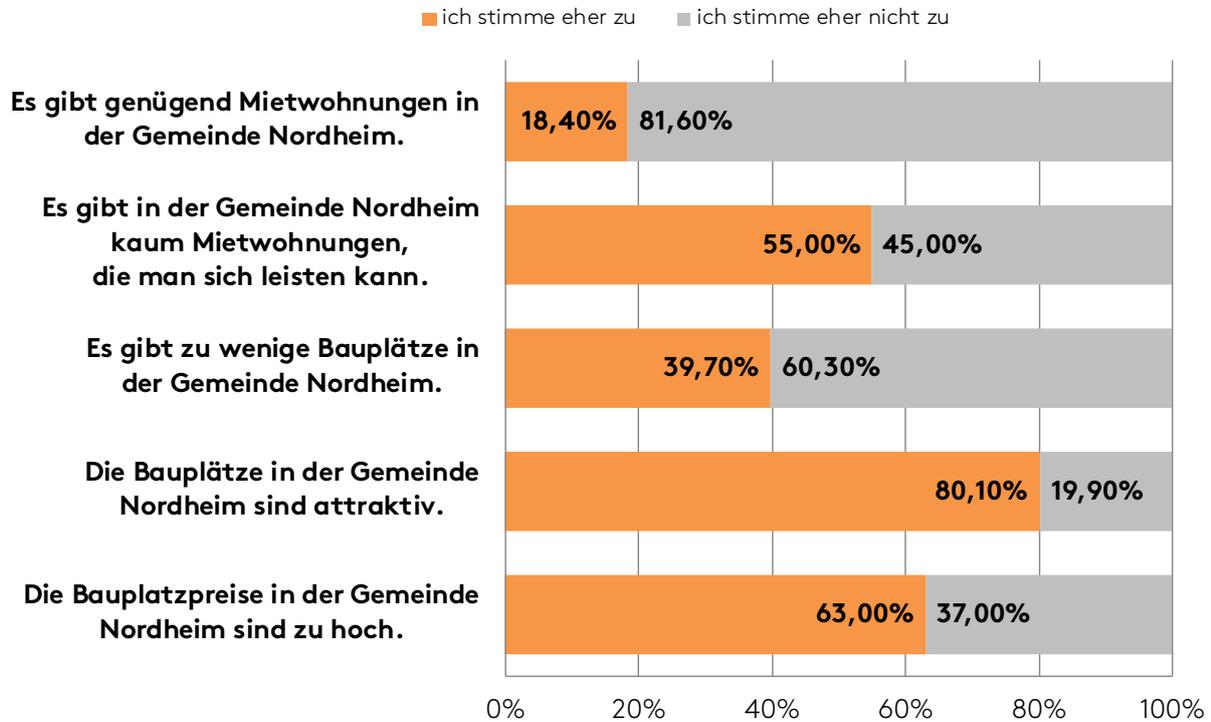
### 5.2.4 ERGEBNISSE DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerinnen und Bürger der Arbeitsgruppe „Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen“ sehen die weitere Wohnbauentwicklung ebenfalls zunächst im Gebiet „Weißen“. Anschließend kann über die Fläche nördlich des Friedhofs diskutiert werden. Auch soll Nordhausen im Norden des Siedlungsgebietes Erweiterungsflächen bekommen.

Neben der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen soll auch die Innenentwicklung vorangetrieben werden. Durch Eigentümergespräche und Reinvestitionsmöglichkeiten sollen Anreize geschaffen werden, um die vorgehaltenen, privaten Baulücken zeitig zu bebauen. Ebenso sollen Flächen geprüft werden, auf welchen eine Nachverdichtung möglich sein kann.

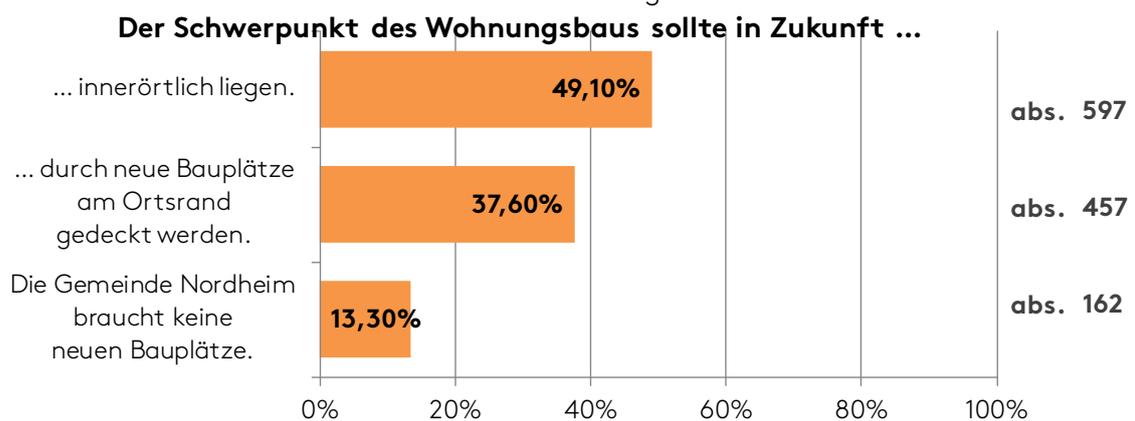
Neue Wohnbauflächen sollen für den Bau von Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern ausgewiesen werden. Dabei soll auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Baugemeinschaften sind beim Bau von Wohnraum zu fördern. Die Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer hält die Initiierung und den Bau eines Mehrgenerationenhauses in der Gemeinde Nordheim für sinnvoll. Auch die Erfahrungen in anderen Kommunen sprechen für einen solchen Ansatz.

### Frage 6: Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen?



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### Frage 7: Wo sollte zukünftig der Schwerpunkt des **Wohnungsbaus** in der Gemeinde Nordheim liegen?



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 5.3 WIRTSCHAFT, HANDWERK, LANDWIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL

Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde hat als Grundlage das Arbeitsplatzangebot. Im nachfolgenden Kapitel werden zunächst die bisherige gewerbliche Entwicklung dargestellt sowie potentielle Trends aufgezeigt.

### 5.3.1 AUSGANGSLAGE

#### Gewerbliche Entwicklung

Die Beschäftigtenentwicklung verläuft seit dem Jahr 2005 in Nordheim positiv. Waren es im Jahr 2005 noch 1.124 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, sind es im Jahr 2017 bereits 1.503. Dennoch hat sich die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Nordheim nicht so positiv vollzogen wie durchschnittlich im Landkreis Heilbronn oder der Region Heilbronn-Franken.

Auch die Pendlerzahlen verdeutlichen diese Aussage. Insgesamt pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus der Gemeinde Nordheim aus (3.312) als welche einpendeln (1.056). Die meisten Auspendler pendeln nach Heilbronn, Brackenheim, Neckarsulm, Lauffen a.N., Leingarten und Stuttgart.

#### Landwirtschaft

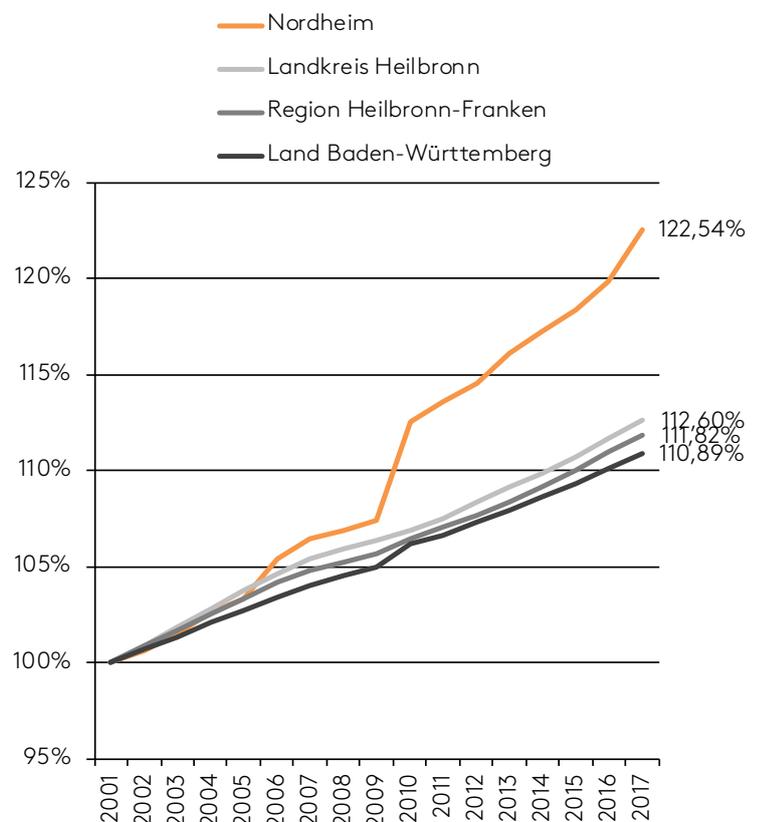
Die Landwirtschaft besitzt in der Gemeinde Nordheim einen hohen Stellenwert. An den Hängen des Heuchelbergs wird Wein angebaut, auf den Ackerflächen Getreide, Rüben und Erdbeeren. Zudem sind in Nordheim Die Produkte aus der Landwirtschaft werden zudem über verschiedene Selbstvermarkter in der Gemeinde vertrieben.

#### Flächenpotentiale für eine weitere Gewerbeentwicklung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Nordheim hat in ihrem aktuell gültigen Flächennutzungsplan keine weiteren Flächen zur gewerblichen Entwicklung ausgewiesen. In den Über-

legungen der Verwaltung und des Gemeinderats zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Norden von Nordheim eine 6,2 Hektar große Fläche identifiziert.

#### ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN IM VERGLEICH



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2018; Eigene Darstellung

## PENDLERBEWEGUNGEN

EINPENDLER GESAMT **1.056**

281	Heilbronn
144	Brackenheim
71	Leingarten
67	Lauffen a. Neckar
44	Schwaigern
23	Flein



**1.388**

SOZ.PFLG.BESCHÄFTIGTEAM  
ARBEITSORT

**3.349**

SOZ.PFLG.BESCHÄFTIGTEAM  
WOHNORT

INNERGEMEINDLICHE PENDLER



**926**

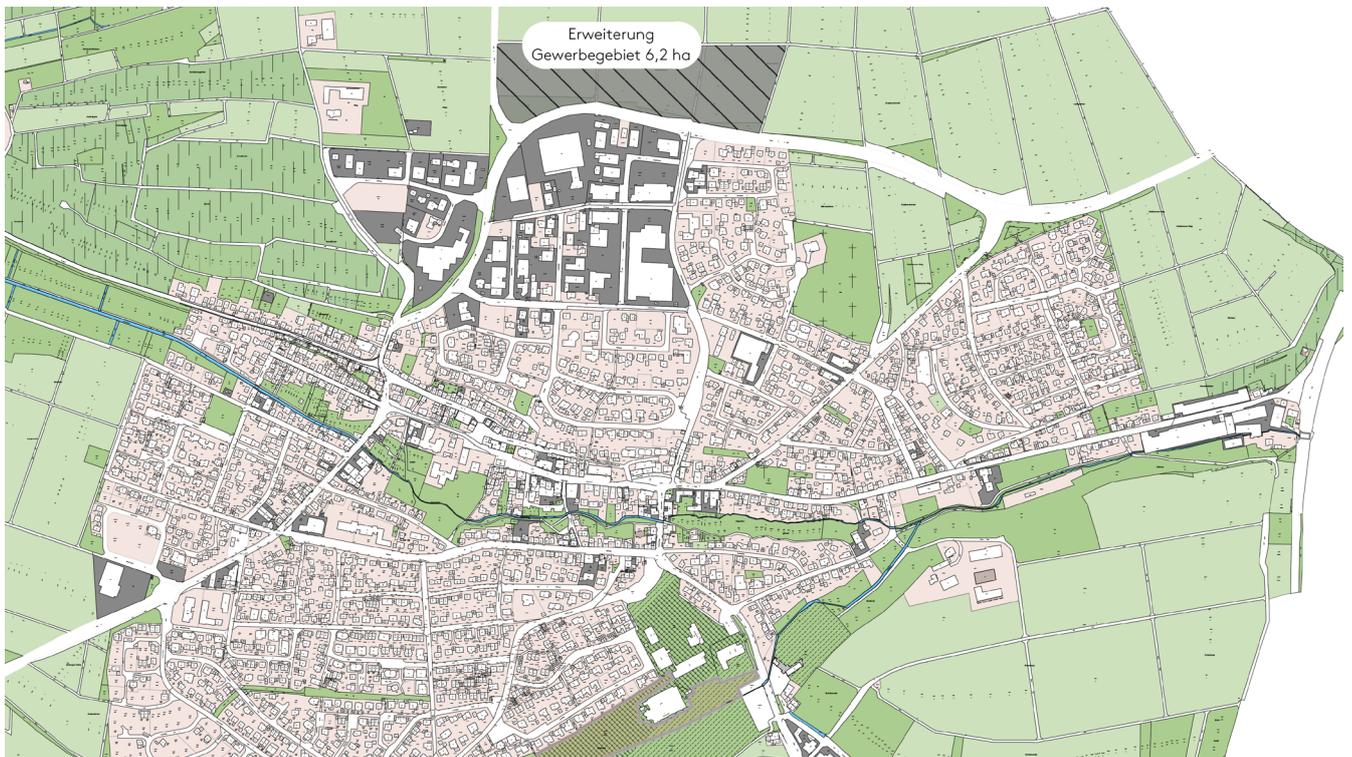
AUSPENDLER GESAMT **3.312**

1.232	Heilbronn
300	Brackenheim
300	Neckarsulm
150	Lauffen a. Neckar
148	Leingarten
142	Stuttgart



Quelle | Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2015; Eigene Darstellung

## GEWERBLICHE POTENTIALFLÄCHEN



Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim, Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft vVG Lauffen, 2. Fortschreibung, Planstand: 12.05.2016; Eigene Darstellung

## Nahversorgung und Einzelhandelsstruktur

Für den täglichen Bedarf hat die Gemeinde Nordheim mit einem Vollsortimenter, einem Discounter sowie mehreren Bäcker- und Metzgereien ein gutes Angebot an Einzelhandelsgeschäften. Diese befinden sich überwiegend entlang der Hauptstraße, im Gewerbegebiet und am Ortsrand Nordheims in Richtung Nordhausen. Umliegende Städte und Gemeinden ergänzen das Angebot im mittel- bis langfristigen Bedarf.

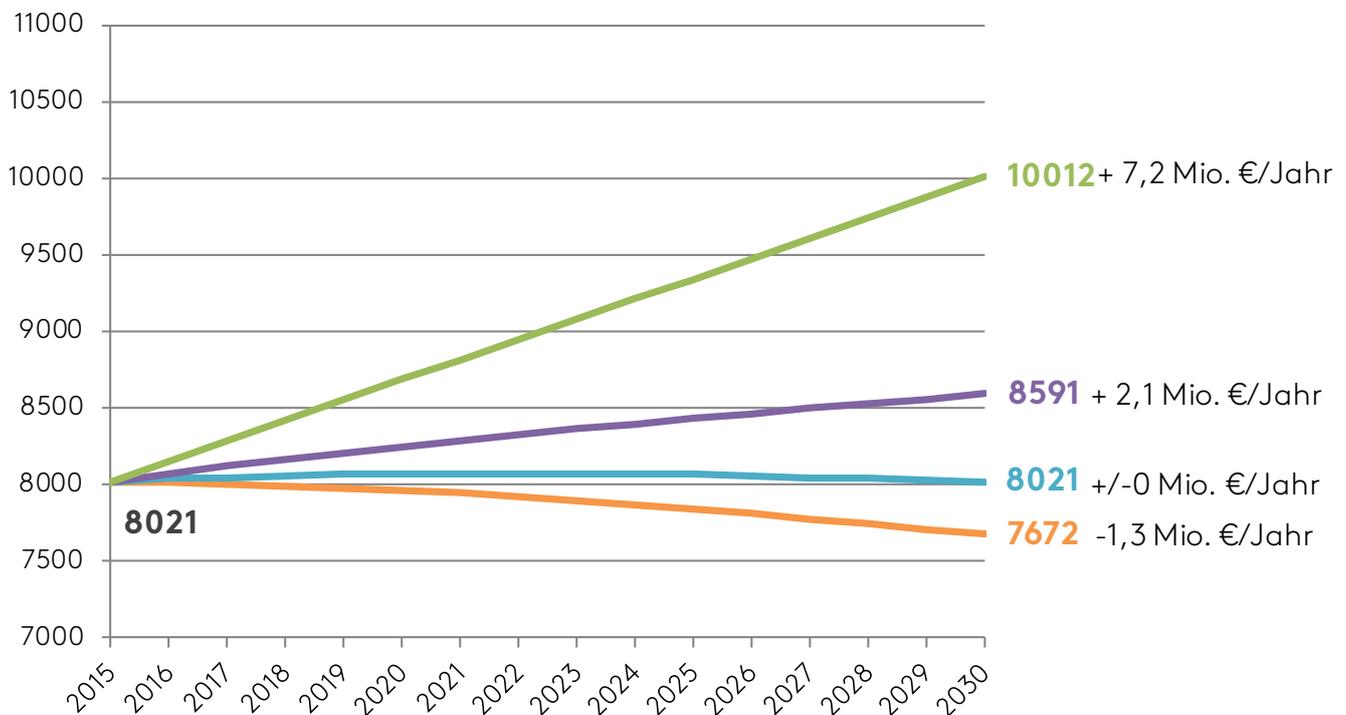
Da der Einzelhandel in Nordheim überwiegend über Angebote für den kurzfristigen Bedarf verfügt, verbleiben lediglich 39 Prozent der vorhandenen Kaufkraft in der Gemeinde.

Die Entwicklung der Bevölkerung in den kommenden Jahren wird sich nicht nur auf kommunale Infrastruktureinrichtungen auswirken, sondern auch auf den

Einzelhandel. Durchschnittlich verfügt eine Person im Bereich kurzfristiger Bedarf (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Gesundheit) 2.646 Euro pro Jahr. Für das präferierte Szenario würde dies für den Nordheimer Einzelhandel einen jährlichen Zugewinn von 2,1 Millionen Euro bedeuten.

- Natürliche Entwicklung
- Bestandserhalt/Mittel der letzten 10 Jahre
- Mittel der letzten 5 Jahre
- Dynamische Entwicklung

### AUSWIRKUNGEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF DEN EINZELHANDEL



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## VERSORGUNGSDISTRUKTUR IN DER GEMEINDE NORDHEIM



Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim; Eigene Darstellung, 2018

## EINZELHANDELSRELEVANTE KENNZAHLEN IM VERGLEICH

	Einwohner; Stand 2016	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in € je Einwohner	Einzelhandelsumsatz Summe in Mio. €	Einzelhandelsumsatz Summe je Einwohner €	Umsatz, der in der Gemeinde/ Stadt verbleibt	Einzelhandelszentralität (Index=100)
Leingarten	11.322	81	7.146	71	6.282	87 %	99,1
Schwaigern	11.319	76	6.714	52	4.588	68 %	77,0
<b>Nordheim</b>	<b>8.139</b>	<b>56</b>	<b>6.889</b>	<b>22</b>	<b>2.743</b>	<b>39 %</b>	<b>44,9</b>
Lauffen	11.155	77	6.934	69	6.226	89,6 %	101,2
Brackenheim	15.922	113	7.125	80	5.021	70,7 %	79,4

Quelle | Kaufkraftanalyse Region Heilbronn-Franken 2017; Eigene Darstellung

### 5.3.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Befragten sind der Meinung, dass weitere Gewerbeflächen auch für sich neu ansiedelnde Betriebe angeboten werden sollen und nicht nur Bestandsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt bekommen.

Die Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf werden mit 92 Prozent überaus positiv bewertet, was durch den guten Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte Nordheims sowie im Gewerbegebiet und am Ortseingang aus Richtung Nordhausen zu begründen ist. Die Einkaufsmöglichkeiten für den mittelfristigen Bedarf werden dagegen mit 91 Prozent negativ bewertet, was an dem kaum vorhandenen Angebot liegt.

### 5.3.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die Mitglieder des Gemeinderats plädieren für eine Weiterverfolgung der bisherigen gewerblichen Strategie. Was bedeutet, dass zunächst für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe neuen Flächen bereitgestellt werden. Langfristig soll die Gewerbeentwicklung entlang der Nordtangente fortgeführt werden.

Zur Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf soll der Einzelhandelbesatz in der Ortsmitte erhalten werden. Um dies zu unterstützen, sollen Frequenzbringer geschaffen werden wie beispielsweise ein Café, das die Besucherinnen und Besucher zum Verweilen einlädt und Aufenthaltsqualität schafft.

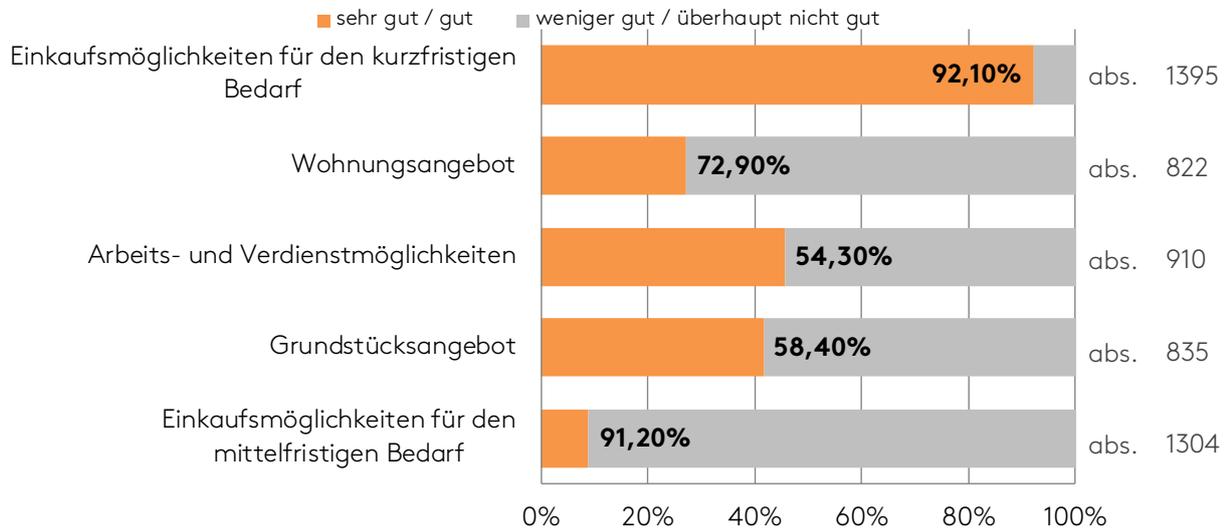
### 5.3.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine verstärkte Förderung des Einzelhandels im Ortskern um diesen zu stärken und zu erhalten. Sie schätzen den „Markttag“ und wünschen sich, falls möglich, eine Vergrößerung desselben. Generell sollen Betriebsgründungen erleichtert werden und der Arbeitsstandort Nordheim gefördert werden. Bei der Ansiedlung von

neuem Gewerbe sollte jedoch auf zu Nordheim passende Betriebe geachtet werden. Für das Gesamtgewerbe Nordheims wünschen die Bürgerinnen und Bürger sich die Förderung und Sicherstellung der Energieeffizienz durch klimaschonende Maßnahmen. Außerdem soll die Landwirtschaft am Ort gehalten und gestärkt werden, sowie gleichzeitig dazu angehalten werden, durch punktuelle Maßnahmen, wie z.B. ein Ackerrandstreifen- oder Baumpflanzprogramm, sich ökologisch auszurichten.

### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Arbeiten, Einkaufen und Wohnen -



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

PLATZ VOR DEM EV. PFARRHAUS



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 5.4 SOZIALES, INFRASTRUKTUR, GESUNDHEIT UND KULTUR

Zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal von Städten und Gemeinden gehört die Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Sie sind ein bedeutender Teil der Daseinsvorsorge für Bürgerinnen und Bürger. Neben klassischen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten etablieren sich zunehmend Treffpunkte oder Gemeinschaftseinrichtungen für Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für Seniorinnen und Senioren. Auf diese Weise können die Bedingungen für das Gemeinwesen sowie die Wohn- und Lebensqualität erhalten und perspektivisch verbessert werden. Vor dem Hintergrund der demografischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen steht die Planung der sozialen Infrastruktur vor großen Herausforderungen. Insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung und der schulischen Bildung besteht Handlungsbedarf.

### 5.4.1 AUSGANGSLAGE

#### Kinderbetreuung

Die Gemeinde Nordheim verfügt insgesamt über sieben Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder und Kinder, welche fast komplett belegt sind. Zudem wird das Angebot durch zwei Tagesmütter ergänzt. Besonders das differenzierte Angebot durch verlängerte Öffnungszeiten, Ganztagesbetreuung, Regelbetreuung und Krippen zeigt, dass in diesem Bereich in den letzten Jahren viel investiert wurde. Im präferierten Szenario würde zukünftig ein höherer Bedarf an Betreuungsplätzen bei den über Dreijährigen bestehen.

#### Bildung

Im Bereich Bildung verfügt die Gemeinde über zwei Standorte in Nordheim und Nordhausen. Die Grundschule in Nordhausen wird aktuell in allen Klassenstufen mit Klassenstärken von ca. 20 Schülern einzügig geführt. In Nordheim werden die Klassen zwei bis dreizügig geführt und besitzen Klassenstärken mit durchschnittlich 20 Schülern. Die weiterführende Gemeinschaftsschule beinhaltet die Klassenstufe fünf bis zehn und wird ein- bis dreizügig geführt. An der Grundschule Nordhausen besteht zudem das Angebot einer Betreuung außerhalb der Unterrichtszeiten.

Zukünftig ist in der Nutzergruppe der Grundschüler beim favorisierten Szenario eine Stabilisierung errechnet worden sowie ein Rückgang (- 14 Prozent) der Nutzer der weiterführenden Schule.

#### Seniorenbetreuung

Die Altenpflege und Seniorenbetreuung ist in Nordheim durch das Karl-Wagner-Stift mit 40 Betten und 10 betreuten Wohnungen gewährleistet. Zudem wird das Angebot durch die Diakonie-Sozialstation Laufener-Neckarwestheim-Nordheim und private ambulante Pflegedienste ergänzt. Steigende Bevölkerungszahlen in diesen Nutzergruppen (+47-67 Prozent) ergeben Herausforderungen, die zukünftig bewältigt werden müssen.

#### BILDUNGS- UND BETREUUNGSINFRASTRUKTUR



KURT VON MARVAL SCHULE



KINDERGARTEN „SÜDSTRASSE“



Quelle | Gemeinde Nordheim, 2018



Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim; eigene Darstellung, 2018

### Medizinische Infrastruktur

Die ärztliche Versorgung in Nordheim besteht aus drei Allgemeinmedizinerinnen und drei Zahnärzten. Darüber hinaus sind zwei Apotheken und mehrere ergänzende Gesundheitsdienstleister, wie Krankengymnastikpraxen oder Heilpraktiker, vorhanden.

### Freizeitinfrastruktur und Kultur

Die Gemeinde Nordheim verfügt über eine breit gefächerte Freizeitinfrastruktur. Flächendeckend sind viele Spielplätze vorhanden, die vor allem von den jüngeren Kindern genutzt werden.

Die kommunalen Einrichtungen, die besonders von Vereinen und der Schule genutzt werden, befinden sich überwiegend im Süden Nordheims. Auf der Sport- und Freizeitfläche befindet sich das Sportzentrum Nordheim mit einem Rasenspielfeld, einem Kunstrasenplatz sowie zwei Kleinspielfeldern und einer Leichtathletikanlage. Darüber hinaus sind im Westen dieses Areal Tennisplätze und eine Reitanlage vorhanden. Der Ortsteil Nordhausen besitzt ebenfalls einen Sportplatz mit zwei Rasenspielfeldern und einem Kleinspielfeld.

Am Ortseingang von Nordheim aus Richtung Lauffen am Neckar kommend befindet sich das Freibad. Dieses stellt von Mai bis September ein Freizeitangebot für alle Altersklassen dar.

Neben den Einrichtungen im „Freien“ sind zwei Sporthallen in Nordheim und Nordhausen vorhanden.

Kulturelle Veranstaltungen werden in verschiedenen Gebäuden der Gemeinde Nordheim veranstaltet, beispielsweise in der Festhalle, der Alten Kelter oder im Alten Bauhof. Im Sommer wird in Zusammenarbeit mit Vereinen und verschiedenen Betrieben ein Kinderferienprogramm durchgeführt. Im Gemeindegebiet werden unterschiedliche sportliche oder künstlerische Aktivitäten angeboten, wie auch Ausflüge in die Region.

Eine Besonderheit und Alleinstellungsmerkmal stellt in Nordheim der Blumensommer dar. Im Jahr 2003 hat die Gemeinde Nordheim gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg den ersten Blumensommer veranstaltet. Die 80-tägige Veranstaltung lockte etwa 140.000 Gäste nach Nordheim und machte die Gemeinde auch überregional bekannt. Viele Ehrenamtliche halfen dabei, das Gelände hinter dem Rathausgebäude in eine „kleine Landesgartenschau“ zu verwandeln. Mit verschiedenen Veranstaltungen aus den Bereichen Musik, Garten, Kunst, Kirche und Kleinkunst wurde über die 80 Tage ein vielseitiges Programm auf die Beine gestellt. In den Folgejahren 2004, 2005, 2007, 2009, 2011 und zuletzt 2013 wurde der Blumensommer in einer jeweils 17-tägigen Veranstaltung neu aufgelegt.

RATHAUSPARK

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



#### 5.4.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Insgesamt sind die Bürgerinnen und Bürger sehr zufrieden mit den Kinderbetreuungseinrichtungen. Auch die Grundschulen werden mit fast 96 Prozent als sehr gut bewertet. Die weiterführende Schule wird mit 56 Prozent Zustimmung etwas verhaltender eingeschätzt.

Ebenfalls werden die sozialen Hilfsangebote und die stationären Pflegeeinrichtungen für Seniorinnen und Senioren als sehr positiv bewertet.

#### 5.4.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Aus der Bürgerbefragung ist hervorgegangen, dass die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Nordheim durchaus positiv bewertet werden. Um die weiterführende Schule weiterhin zu verbessern, sollen die Eltern der neuangemeldeten Schülerinnen und Schülern befragt werden, aus welchem Grund sie ihre Kinder dort angemeldet haben.

Die Förderung von Sport- und Freizeitangeboten für Seniorinnen und Senioren soll verstärkt werden. Es sollen vorhandene Angebote bekannter gemacht und Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Ebenso ist für eine zusätzliche Ballsporthalle eine Machbarkeitsstudie und ein Zeitplan zu erstellen, sowie deren Finanzierung zu prüfen.

Die als gut bewertete ärztliche Versorgung soll weiterhin erhalten bleiben. Zu prüfen ist, ob Räumlichkeiten für Arztpraxen von der Gemeinde vorgehalten werden können (Ärztehaus).

#### 6.4.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

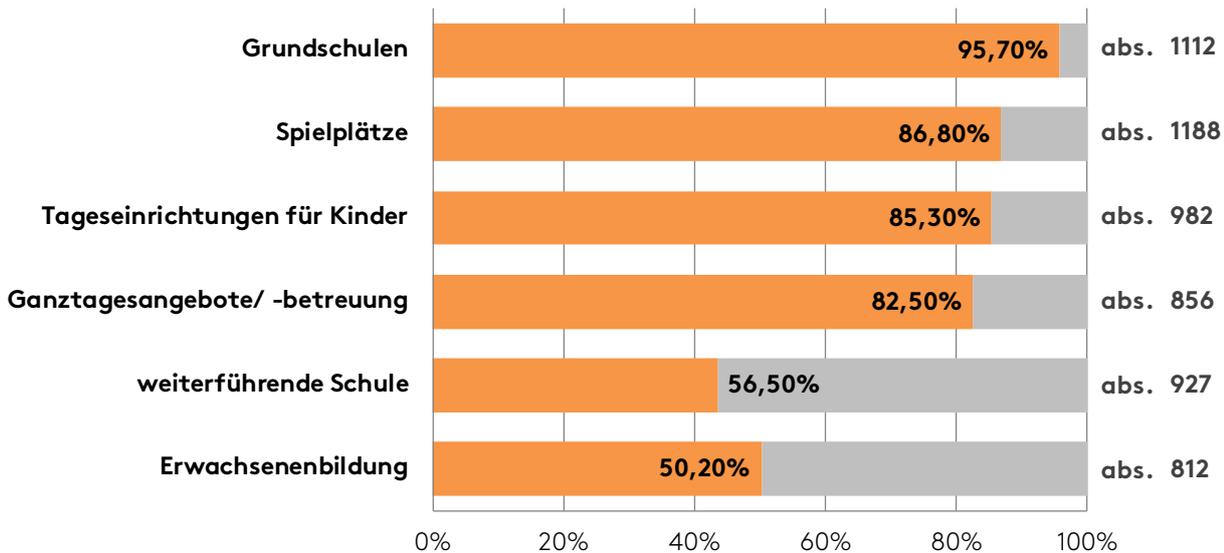
Die Bürgerinnen und Bürger fordern eine stärkere Miteinbeziehung von Jugendlichen. Das Angebot für Jugendliche soll auch durch weitere Veranstaltungen attraktiver gestaltet werden. Das Bildungs- und

Betreuungsangebot wird von den Bürgern als sehr attraktiv empfunden und soll in der jetzigen Form bestehen bleiben. Auch die ärztliche Versorgung soll erhalten und gegebenenfalls durch ein „Ärztehaus“ erweitert werden. Die Bürgerschaft wünscht sich eine Neuauflage des „Blumensommers“ oder ähnlicher Kulturtreffpunkte/Events. Eine solche Veranstaltung könnte, wie der „Blumensommer“, zur eigenen Marke entwickelt werden. Für Senioren/innen sollen durch geeignete Räumlichkeiten und Informationen Begegnungsstätten geschaffen sowie das Sportangebot erweitert werden. Das Ehrenamt soll durch verstärkte Werbung und Vernetzung untereinander gestärkt, und die Wertschätzung dessen dadurch gesteigert werden.

### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Bildung und Betreuung -

sehr gut / gut    weniger gut / überhaupt nicht gut

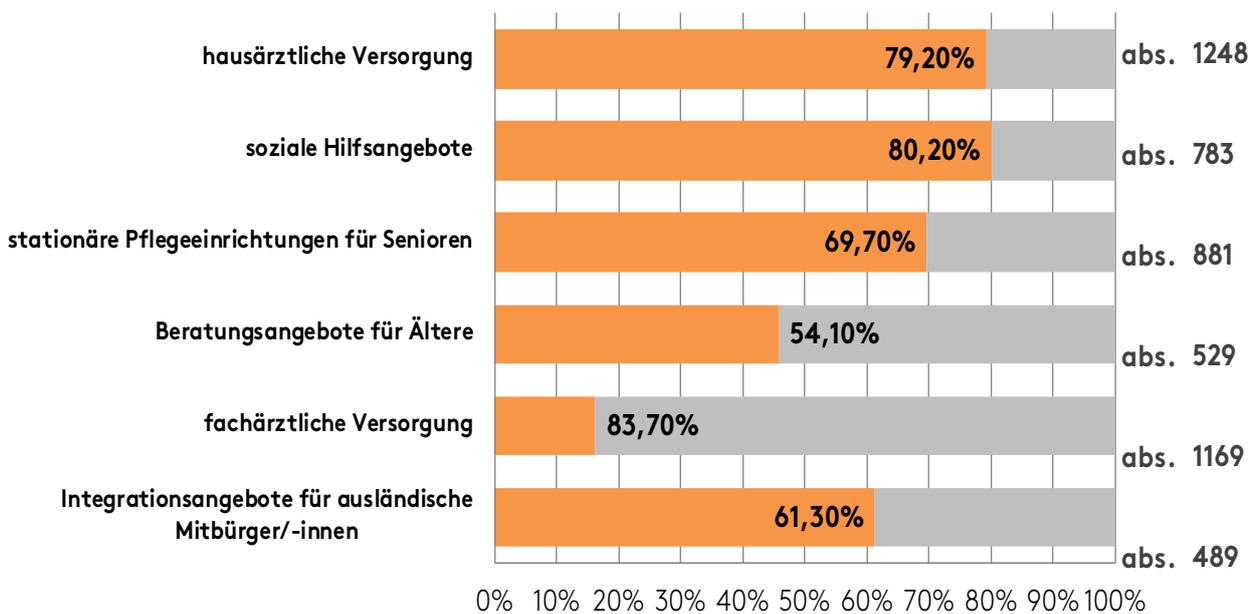


Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Soziales -

sehr gut / gut    weniger gut / überhaupt nicht gut



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 5.5 MOBILITÄT

Mobilität wird in der heutigen Zeit immer wichtiger. Eine schnelle Verbindung zwischen Ausgangs- und Endpunkt spielt nicht nur im privaten Individualverkehr eine wichtige Rolle, sondern ist auch für den gewerblichen Lieferverkehr von großer Bedeutung. Ein Standort, der verkehrlich gut angebunden ist, ist ein Vorteil für Wirtschaftsunternehmen. Auch der öffentliche Personennahverkehr ermöglicht es Menschen ohne eigenen PKW, Kommunen in der Region und darüber hinaus zu erreichen.

Neben der verkehrsbezogenen Mobilität stellt auch eine schnelle Breitbandanbindung einen Standortvorteil für Einwohner und Unternehmen dar.

### 5.5.1 AUSGANGSLAGE

#### Individualverkehr

Die Gemeinde Nordheim wird von mehreren Landesstraßen durchquert. Die L1105 bietet eine Verbindung in die benachbarte Stadt Lauffen am Neckar und nach Leingarten. Über die L 1106 besteht in Richtung Nordosten die Verbindung nach Heilbronn und in südwestliche Richtung die Verbindung nach Brackenheim. Die L 1106 führte bis zum Dezember 2017 durch den Ortsteil Nordhausen. Etwa 13.000 Fahrzeuge fahren täglich durch den Ort. Seit Dezember 2017 besteht die Ortsumfahrung, die auf einer Trasse südlich des Siedlungskörpers vorbeiführt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen wird die Ortsumfahrung um Nordhausen weiter in Richtung Norden als Ortsumfahrung von Nordheim geführt und soll, die Schwaigerner Straße querend, in die L 1106 im Norden Nordheims münden. Bislang gibt es jedoch keine konkreteren Pläne zur Umsetzung dieser Trasse.

#### ÖPNV

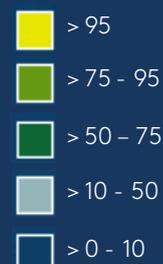
Nordheim ist über den im Osten gelegenen Bahnhof an das Schienennetz angebunden. Von dort aus besteht in Richtung Süden eine Verbindung über Lauffen nach Stuttgart und in Richtung Norden nach Heilbronn. Die Bahn verkehrt stündlich in beide Richtungen.

Ein Busangebot besteht in Nordheim durch insgesamt 4 Linien. Die Linie 669 wird vorwiegend als Schulbuslinie genutzt und verkehrt zwischen Nordhausen, Nordheim und Lauffen. Die Linie 660/661/662 fährt von 5 Uhr morgens bis 22 Uhr abends zwischen Brackenheim, Nordhausen, Nordheim und Heilbronn. Zusätzlich wird das Busangebot durch den Bürgerbus ergänzt, der jeden Dienstag und Donnerstag stündlich von 9:30 Uhr bis 17:30 Uhr durch das Gemeindegebiet fährt. Durch die Einzugsbereiche der Bushaltestellen ist eine fast vollständige Bedienung des Siedlungsgebietes gewährleistet.

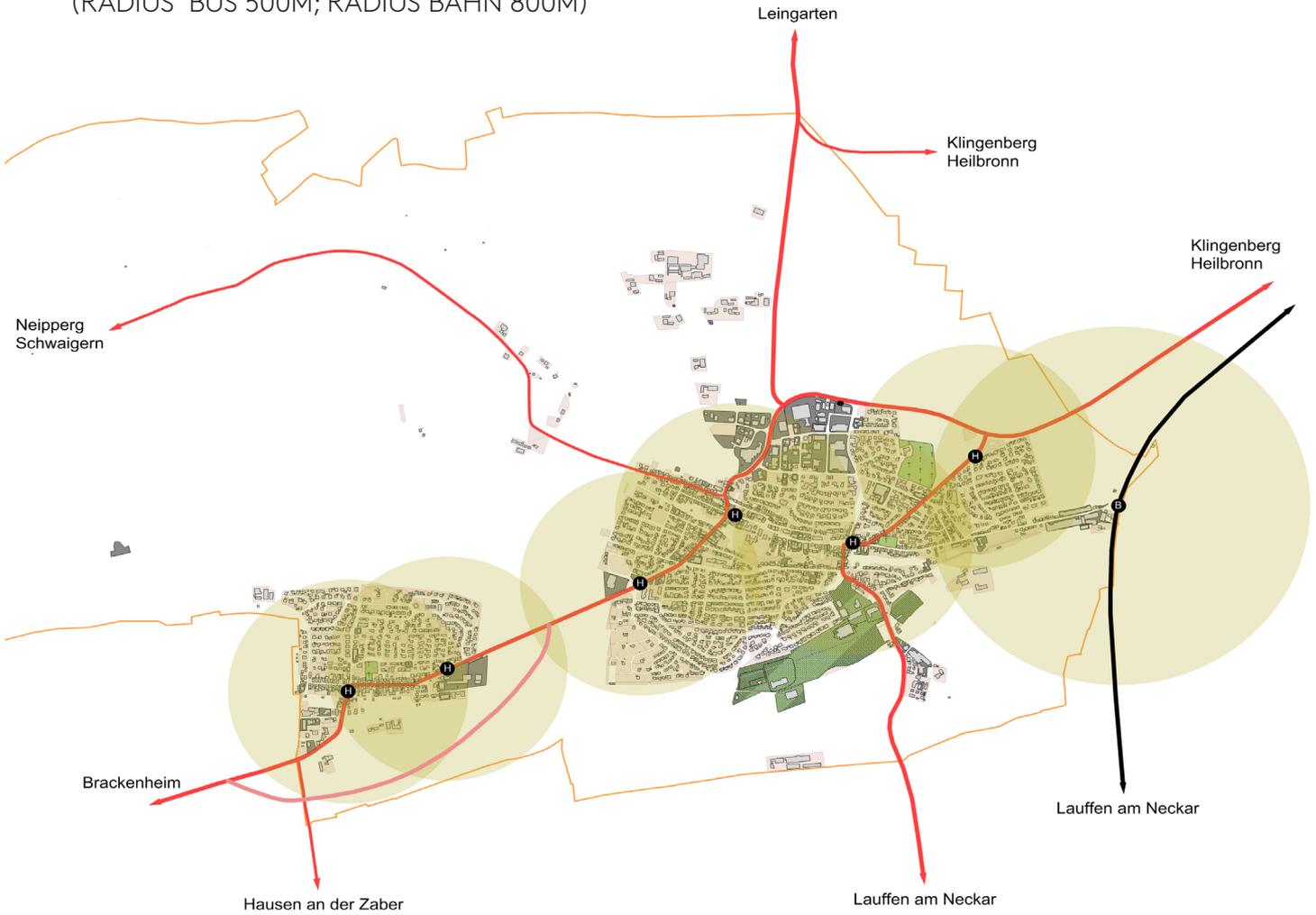
#### Breitband

Die Gemeinde Nordheim verfügt bei bis zu 30 Mbit/s über eine flächendeckende Versorgung mit Breitband. Ab 30 Mbit/s gibt es Engpässe im Norden des Siedlungsgebietes.

Breitbandverfügbarkeit  
in % der Haushalte

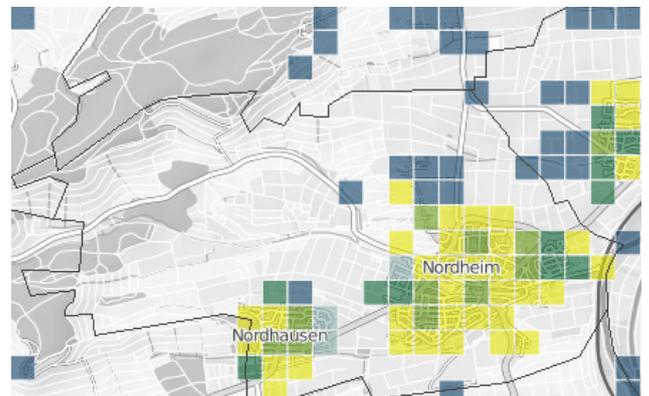
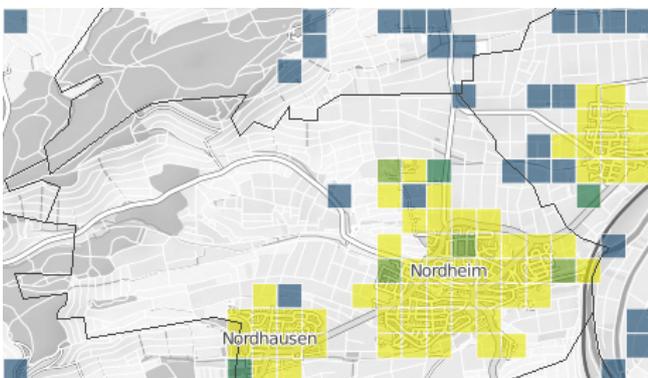


BUSLINIEN IM GEMEINDEGEBIET UND VERSORGUNGSBEREICHE  
(RADIUS BUS 500M; RADIUS BAHN 800M)



Quelle | [www.hnv.de](http://www.hnv.de)

BREITBANDAUSBAU; 30 MBIT/S UND 50 MBIT/S



Quelle | [www.zukunft-breitband.de](http://www.zukunft-breitband.de)

### 5.5.2 AUSZÜGE DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Bürgerinnen und Bürger bewerten den Bereich Mobilität und Verkehr überwiegend positiv. Davon ausgenommen sind die Parkierungsmöglichkeiten in den Wohngebieten. Diese werden leicht negativer (51,2 Prozent) bewertet. Insgesamt werden die Belange von Fußgängern sowie die Schulwege überaus positiv bewertet, wie auch die Parkierungsangebote im Ortskern.

Aus den Anregungen für die Gemeindeentwicklungsplanung geht hervor, dass für die Bürgerschaft das Thema Mobilität eine große Rolle spielt. Die Bürgerinnen und Bürger haben Wünsche wie weniger Verkehr, besserer ÖPNV, Ausbau Gehwege, bessere Bahnverbindung und den Bürgerbus erweitern bei der offenen Frage genannt.

### 5.5.3 AUSZÜGE DER KOMMUNALEN KLAUSURTAUGUNG

Die Mitglieder des Gemeinderats plädieren für die Ortsumfahrung Nordheim, um den Verkehr durch die Ortsmitte zu reduzieren. Auch soll das kommende Neubaugebiet Weißen an den Bahnhof möglichst dicht angebunden werden. Nordheim soll künftig alternative Mobilitätsformen ausarbeiten, wie beispielsweise E-Ladestationen. Der Bürgerbus soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Ebenso soll der Breitbandausbau weiter vorangetrieben werden und Lücken geschlossen werden. Barrierefreiheit ist im gesamten öffentlichen Raum herzustellen, besonders an Übergängen zum öffentlichen Nahverkehr soll Barrierefreiheit gewährleistet sein.

### 5.5.4 AUSZÜGE DER BÜRGERBETEILIGUNG

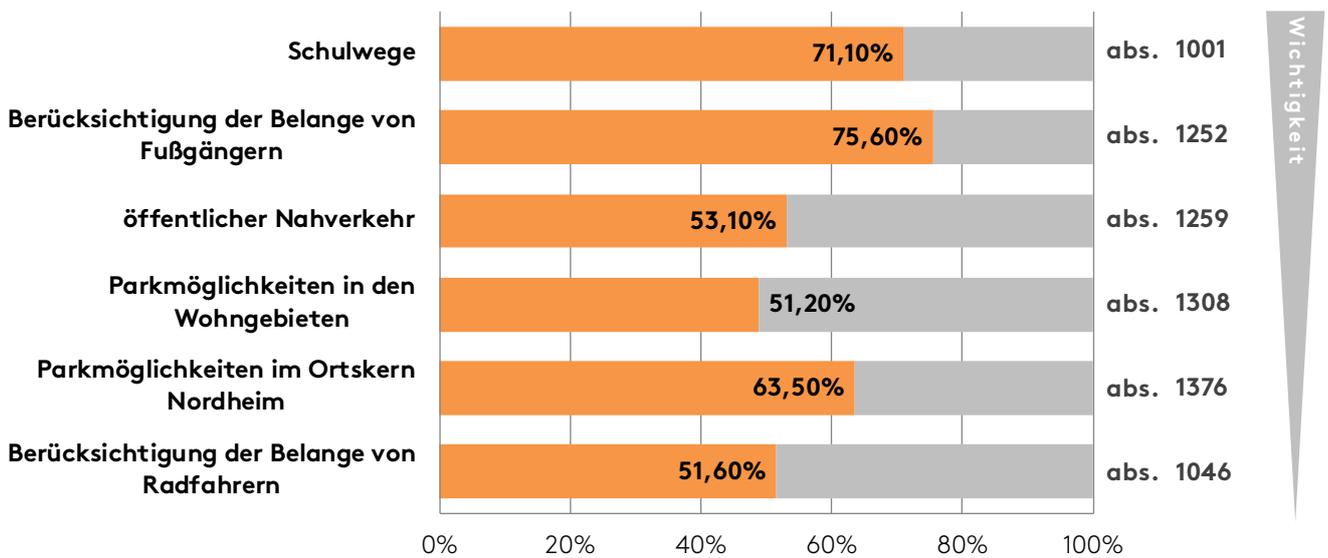
Die Bürgerschaft Nordheims wünscht sich eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots. Im Vordergrund stehen eine verbesserte Anbindung und eine regelmäßige Taktung. Der Bahnhof soll durch einen Zubringer

erweitert und barrierefrei gestaltet werden. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine Reduzierung des durch Nordheim verlaufenden Autoverkehrs, z.B. durch Maßnahmen wie 30er-Zonen oder innovative Konzepte wie Car-Sharing und Mitfahrgelegenheit-Apps. Zudem soll das Parken auf öffentlichen Straßen reduziert werden und die Verkehrssicherheit durch mehr gesicherte Straßenübergänge und Radarkontrollen erhöht werden. Um die Attraktivität Nordheims zu erhöhen, sollen der Schwerlastverkehr auf der Südstraße stark eingeschränkt, sowie der Lärmschutz entlang der Umgehungsstraße verbessert werden. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich eine allgemeine Sensibilisierung für umweltschonende Antriebsformen sowie den Ausbau und die Förderung von Radwegen.

### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Mobilität und Verkehr -

sehr gut / gut    weniger gut / überhaupt nicht gut



BUSHALTESTELLE IN NORDHAUSEN

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 5.6 NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in einer Kommune sind zunächst für die eigene Bevölkerung bereitzustellen, um neben den Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten einen Ausgleich zu schaffen. Freizeitangebote sind jedoch nicht nur alleinige Aufgabe einer Kommune., sondern auch der Vereine und somit der Bürgerschaft. Eine gut ausgebaute Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur kann aber auch touristisch vermarktet werden. Dies kann die Imagewirkung für eine Kommune steigern und eine wirtschaftliche Wertschöpfung für die Einwohner und die Kommune ergeben.

### 5.6.1 AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Nordheim ist Mitglied im Neckar-Zaber-Tourismus e.V., der die Anlaufstelle für die touristische und gastronomische Entwicklung im Zabergäu und in der angrenzenden Landschaft am Neckar ist. Zudem wird über die Touristikgemeinschaft Heilbronnerland e.V., die als Dachorganisation aller Städte und Gemeinden im Landkreis Heilbronn steht, die Gemeinde Nordheim touristisch vermarktet. Nordheims touristisches Angebot hat die Schwerpunkte Wander-, Rad- und Weintourismus.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen eine Reihe von Rad- und Wanderwegen, die zum Teil auch durch die Ortsmitten von Nordheim und Nordhausen führen.

Die in Kapitel 5.4 aufgeführten Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise das Freibad oder der Rathauspark, werden vor allem nach Außen vermarktet, um Gäste aus umliegenden Gemeinden oder Touristen, die ihren Urlaub in der Region verbringen, anzusprechen. Zudem bieten das Waldensermuseum in Nordhausen und die Ortsbücherei in Nordheim einen Einblick in die Geschichte der Gemeinde.

Die Entwicklung der Übernachtungszahlen zeigt eine deutliche Steigerung gegenüber der vergangenen Dekade. Waren es im Jahr 2007 noch 6.426 Übernachtungen, sind es im Jahr 2016 bereits 13.192. Dieses Wachstum ist vor allem durch den zunehmenden Weintourismus zu erklären, der immer mehr Gäste nach Nordheim bringt. Das Übernachtungsangebot ist dennoch verhältnismäßig gering ausgebaut. Neben einer Pension bestehen weitere Übernachtungs-



möglichkeiten in einigen Weingütern.

Das gastronomische Angebot reicht von der „Besenwirtschaft“ über die „gutbürgerliche Küche“ bis zur „Pizzeria“. Auch für kleine Mahlzeiten sind Imbisse im Gemeindegebiet vorhanden. Zudem wird das gastronomische Angebot durch die Weingüter, die zum Teil auch warme Gerichte anbieten, ergänzt.

## KATZENTALBACH IM RATHAUSPARK



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### 5.6.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Bürgerschaft ist mit dem Kultur-, Freizeit-, Sport- und Vereinsangebot überwiegend zufrieden. Besonders das Sport- und Vereinsangebot wird mit 92,5 und 95 Prozent Zufriedenheit bewertet. Die Frage nach fehlenden Angeboten wird an erster Stelle mit einer fehlenden Auswahl an Sportmöglichkeiten, an zweiter Stelle mit fehlenden Konzerten/Veranstaltungen und an dritter Stelle mit fehlenden Kulturangeboten beantwortet. Als besonders wichtig beurteilen die Nordheimerinnen und Nordheimer das Angebot an Restaurants, das Sportangebot, Cafes, sowie das kulturelle Angebot. Weniger wichtig ist den Befragten das Angebot an Vereinsveranstaltungen, sowie das touristische Angebot und Übernachtungsmöglichkeiten. Für die weitere Gemeindeentwicklungsplanung wünschen sich die Befragten eine Wiederbelebung des Blumensommers.

### 5.6.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

Die Mitglieder des Gemeinderats streben an, den nächsten Blumensommer im Jahr 2020 oder 2021 zu realisieren, der dann etwa 18 Tage dauern sollte. Dafür soll eine Stelle im Rathaus geschaffen werden, die die Koordinierung und Vernetzung dieses Events und der Kulturveranstaltungen zur Aufgabe hat.

Das Potential im Rad- und Wandertourismus sollte mehr genutzt werden. Durch regelmäßige Veranstaltungen und Rad- und Wanderwegeverbindungen mit Start und Ziel in Nordheim sollen mehr Gäste angezogen werden. Die Rad- und Wanderwege sollen attraktiver gestaltet werden, indem die Beschilderung erneuert sowie Ruhe- und Schattenplätze geschaffen werden.

Die Wohnmobilstellplätze, gegenüber dem Parkplatz am Freibad, sollen ebenfalls attraktiver gestaltet werden.

### 5.6.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

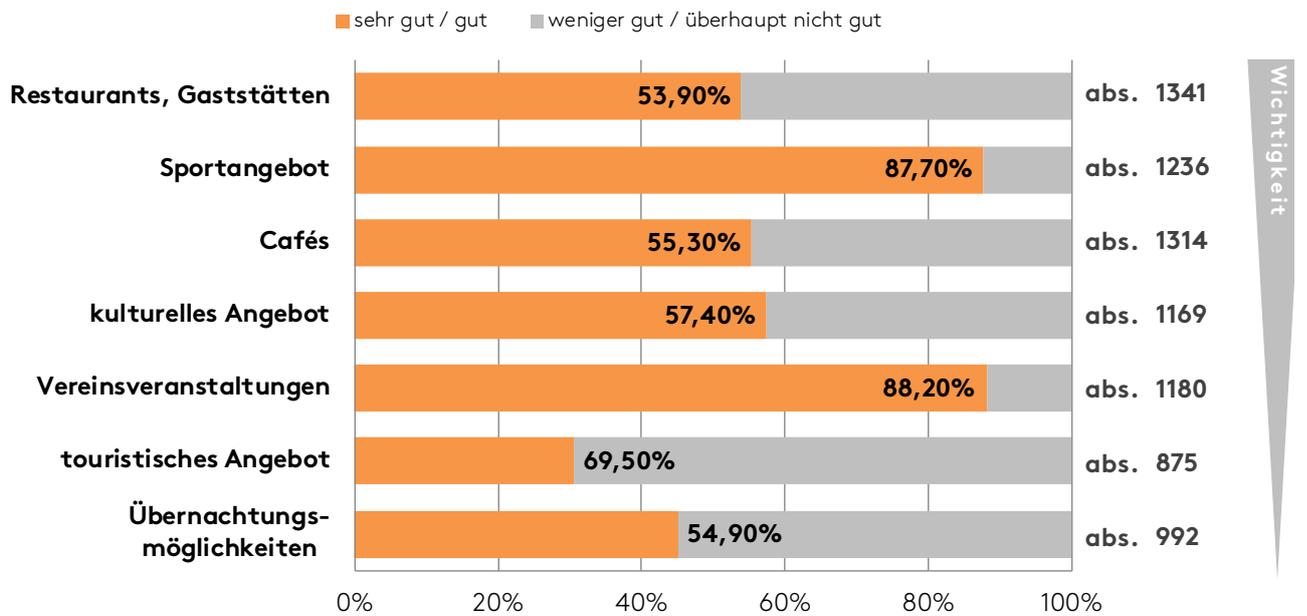
Das gastronomische Angebot soll nach Meinung der teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger erweitert werden. Die Bürgerinnen und Bürger wünschen sich, dass die Gemeinde die bestehende touristische Nachfrage besser nutzt, z.B. durch eine optimierte Beschilderung und einen ansprechenden Internetauftritt. Zudem sollten Werbe- und Infotafeln an den Ortseingängen aufgestellt werden. Allgemein soll die Information und Kommunikation von Seiten der Gemeinde aus verbessert werden. Um die Attraktivität zu steigern soll ein ruhig gelegener Standort für Camping-Stellplätze gesucht, die allgemeine Sauberkeit in Nordheim verbessert, Ladestationen für E-Autos und E-Bikes installiert, sowie Mehrgenerationen-Spielplätze gebaut werden. Außerdem sehen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bürgerwerkstatt den Park als Geheimtipp der Bevölkerung für die Naherholung und wünschen sich, dass dieser nicht touristisch erschlossen werden soll. Zur allgemeinen Steigerung der Naherholungsqualität fordern die Nordheimer zudem einen Treffpunkt für Senioren, sowie die Berufung eines „Seniorenrats“, welcher als Ansprechpartner für eine verbesserte Kommunikation zwischen Senioren und Verwaltung sorgen soll. Eine verstärkte Förderung des Vereinslebens, z.B. durch gemeinsame Veranstaltungen und v.a. durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten, ist den Nordheimern ein besonderes Anliegen, um den hohen Standard zu halten und auszubauen.

## RAD- UND WANDERWEGBESCHILDUNG IN NORDHAUSEN

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Kultur, Freizeit und Tourismus -



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



## 5.7 STÄDTEBAULICHE GESTALT UND IDENTITÄT

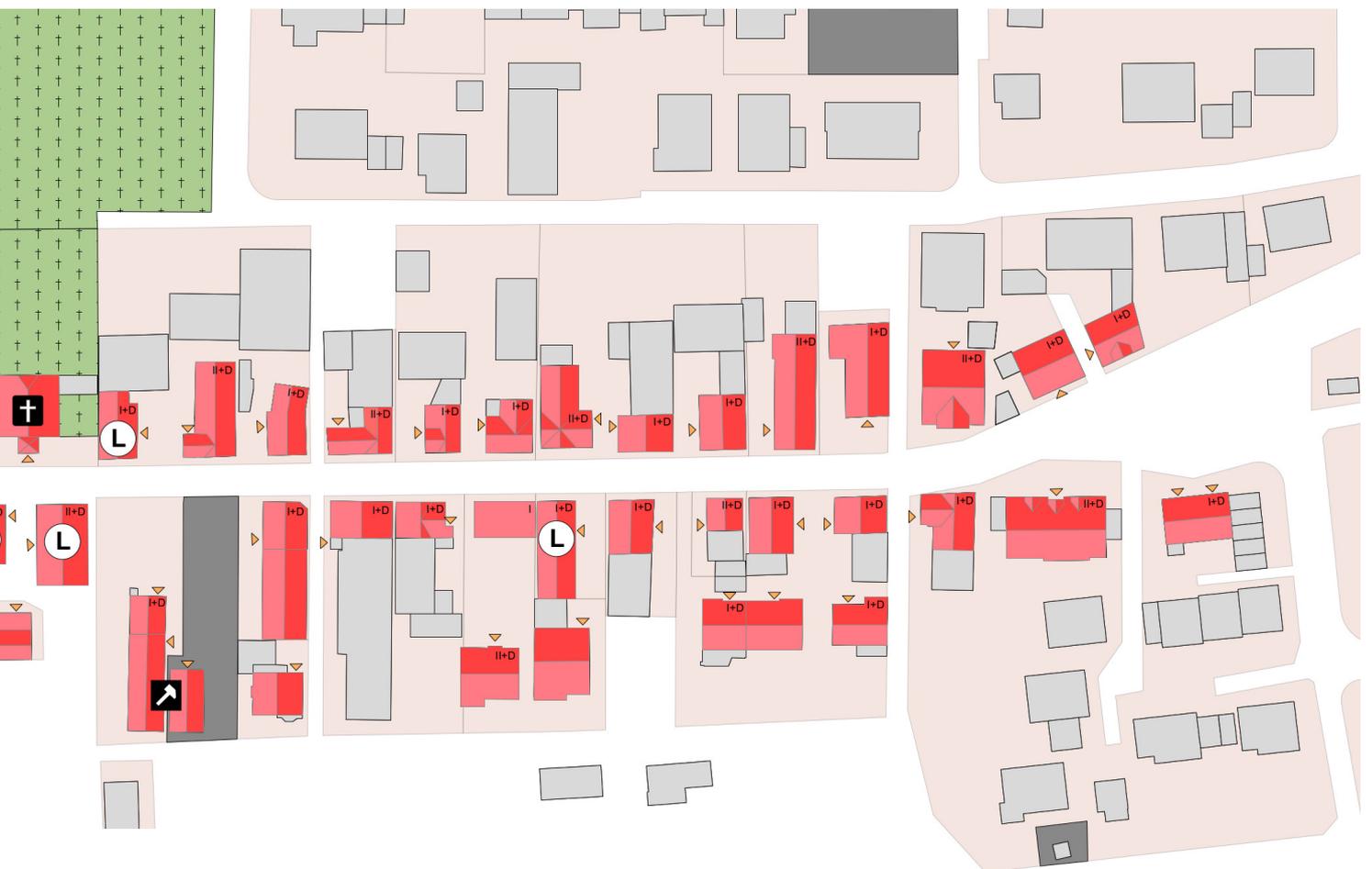
Der Städtebau in der Gemeinde Nordheim ist auch geprägt durch historische Gebäude und Plätze. Entlang der Hauptstraße befinden sich eine Reihe von Fachwerkhäusern, die den Charakter Nordheims ausmachen. Besonders der Platz zwischen der Ortsbücherei/ dem evangelischen Pfarrhaus und der Bartholomäuskirche definiert eine städtebauliche Mitte Nordheims. Mit dem anschließenden Rathaus und dem dahintergelegenen Park wurde ein Treffpunkt geschaffen. Auch die vielen Einzelhändler, Arztpraxen und Dienstleister entlang der Hauptstraße beleben die Ortsmitte.

Im Ortsteil Nordhausen wird der Charakter eines Waldenserortes deutlich: Entlang der Waldenserstraße stehen die überwiegend wohngenutzten Häuser giebelständig zur Straße. In Mitten des Straßenabschnitts befindet sich die evangelische Kirche und ihr gegenüberliegend das ehemalige Schulhaus und das Pfarrhaus. Insgesamt wurden sechs leerstehende Wohnhäuser identifiziert, die das Ortsbild Nordhausens beeinträchtigen. Auch war zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Juni 2017) die Ortsumfahrung Nordhausens noch nicht umgesetzt, wodurch die Ortsdurchfahrt von durchschnittlich täglich 13.000 Fahrzeugen belastet war. Dieser Zustand hatte Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität. Nicht nur die Anwohner waren durch den Fahrlärm gestört, sondern auch das Überqueren der Straße war für Fußgänger schwierig. Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung soll die Ortsdurchfahrt Nordhausens in das Landessanierungsprogramm aufgenommen werden, welches finanzielle Mittel zur Umgestaltung der Gebäude und des Straßenraums bereitstellt.

Am Ortseingang Nordhauses aus Richtung Nordheim kommend befindet sich eine ehemalige Holzbaufirma, auf deren Grundstück eine städtebauliche Entwicklung in den kommenden Jahren herbeigeführt werden kann. Noch befindet sich auf dem Grundstück ein Wohnhaus sowie Lagerhallen.

### NUTZUNGSANALYSE IN NORDHAUSEN





- |   |                           |   |               |
|---|---------------------------|---|---------------|
|  | Kirchliche Einrichtung    |  | Gastronomie   |
|  | Banken und Versicherungen |  | Nahversorgung |
|  | Museum                    |  | Leerstand     |
|  | Handwerksbetriebe         |  | Eingang       |

Quelle | Kataster Gemeinde Nordheim, Eigene Darstellung, 2018

### 5.7.2 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBEFRAGUNG

Die Sauberkeit öffentlicher Straßen und Anlagen, Sicherheit im öffentlichen Raum, Grünflächen und das allgemeine Gemeindeerscheinungsbild werden von den Befragten als sehr wichtig beurteilt. Alle vier Bereiche werden von einer deutlichen Mehrheit gut bewertet. Für die weitere Gemeindeentwicklungsplanung wünschen sich die Nordheimer den Ausbau der Gehwege und die Belebung des Ortskerns. Gleichzeitig soll Nordheim seinen Dorfcharakter nicht verlieren, da viele die Lage in der Natur und die damit einhergehende Ruhe schätzen.

### 5.7.3 AUSZÜGE AUS DER KOMMUNALEN KLAUSURTAGUNG

In der kommunalen Klausurtagung mit den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten ist über die städtebauliche Entwicklung Nordhausens diskutiert worden. Eine Definition der Ortsmitte sollte zusammen mit der Bürgerschaft erarbeitet werden. Auch die Frage nach der zukünftigen Nutzung einer Ortsmitte sollte öffentlich mit den Betroffenen diskutiert werden. Als Grundlage für die Diskussion ist eine Ideenskizze und eine städtebauliche Kalkulation notwendig.

### 5.7.4 AUSZÜGE AUS DER BÜRGERBETEILIGUNG

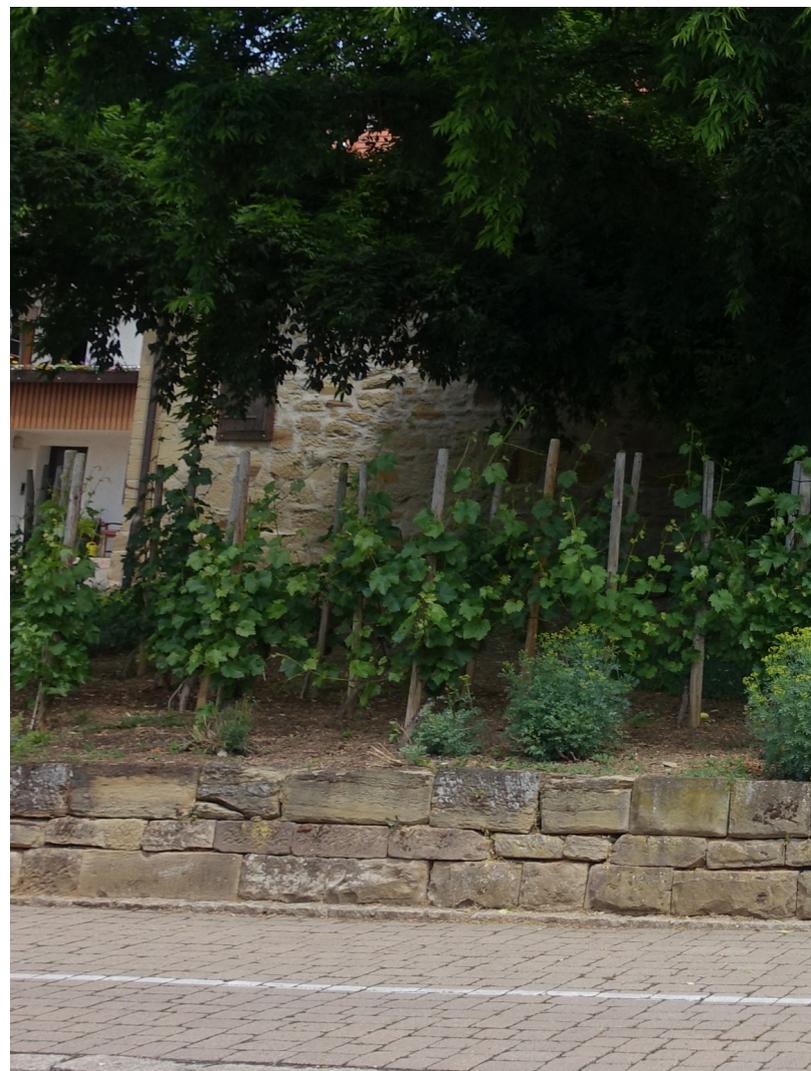
In Nordhausen soll im Bereich des alten Rathauses eine Ortsmitte geschaffen werden. Diese soll im Rahmen eines ganzheitlichen Konzeptes betrachtet werden und ein Mehrgenerationenhaus, Grünflächen und einen neuen Standort für die Waldenserkerze beinhalten. Generell ist über eine öffentliche Nutzung in der neuen Ortsmitte, die frei zugänglich sein soll, nachzudenken (bspw. Bürgertreff). Der Ortseingang von Nordhausen soll umgenutzt und einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen (Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser) zugeführt werden. Das allgemeine Straßenbild soll dem der Weststraße angepasst werden. Außerdem wünschen die Bürger sich eine Abfrage zum Gewerbe-

flächenbedarf der Unternehmen vor Ort.

Für Nordheim wünschen die Bürger sich die Renaturierung und Fortführung des Bachlaufs bis hin zum Bahnhof. Zusätzlich soll, um die Verkehrssituation zu verbessern, ein Parkraumkonzept erstellt werden.

ALTE KELTER  
ALS ORTSBILDPRÄGENDES  
GEBÄUDE

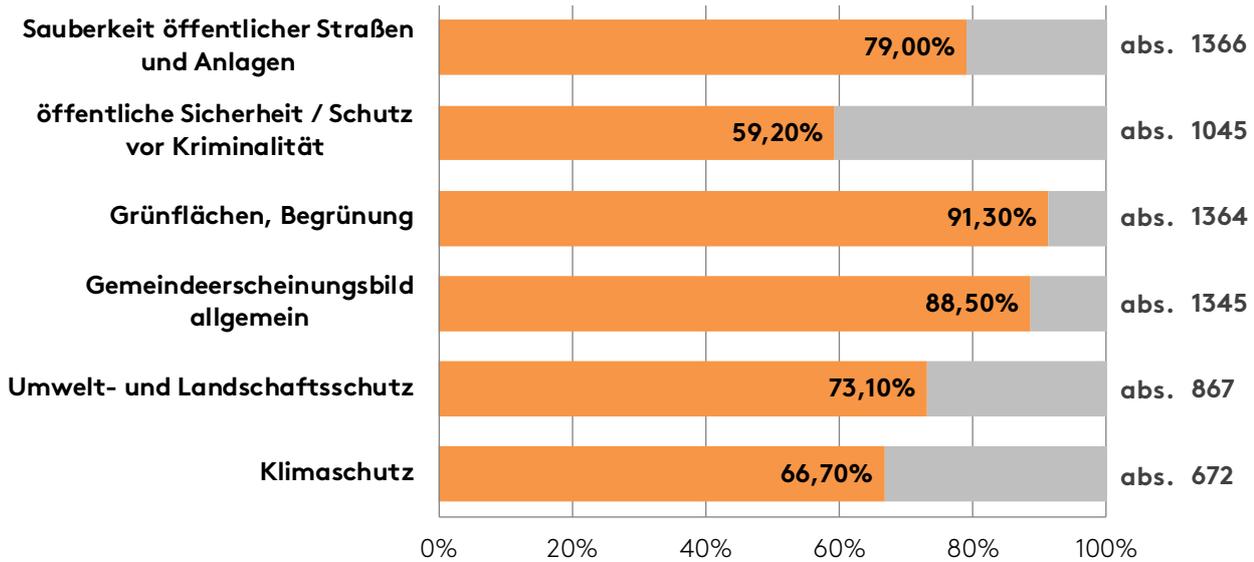
Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



### Frage 16: Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote in der Gemeinde Nordheim und wie bewerten Sie diese?

- Themenbereich Ortsbild, Sicherheit und Umwelt -

sehr gut / gut    weniger gut / überhaupt nicht gut



Wichtigkeit

Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018



# 6

## LEITZIELE UND LEIPROJEKTE



## WEINREBEN IN NORDHEIM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 6.1 DEMOGRAFIE UND GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

### LEITZIEL

#### LEICHTES WACHSTUM UND STABILISIERUNG DER INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Nordheim soll weiterhin leicht wachsen. Diese positive Einwohnerentwicklung gewährleistet die Auslastung und den Erhalt der kommunalen Infrastruktur in der Gemeinde. In diesem Bereich wurde in den vergangenen Jahren zum Wohl der Bürgerschaft und zur Stärkung des sozialen Miteinanders viel investiert. „Leichtes“ Wachstum auch deshalb, damit der unverwechselbare Dorfcharakter der Gemeinde Nordheim weiterhin erhalten bleibt.

### LEITPROJEKT

Die Gemeinde Nordheim...

...ermöglicht im jährlichen Durchschnitt etwa 60 Netto-Zuzüge. Dieses Leitprojekt kann nicht als Projekt alleine stehen. Es ist Querschnittsprojekt über alle Bereiche der Gemeindeentwicklung und wird in anderen Leitprojekten umsetzungsbezogen konkretisiert.

## 6.2 RAUMSTRUKTUR, SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

... schreibt zur Absicherung der langfristigen Entwicklung den Flächennutzungsplan fort.

...entwickelt eine Kommunikationsstrategie für die Innenentwicklung, u.a. durch Direktansprache von Baulückeneigentümer/innen und Akteuren des Wohnungsbaus.

...überprüft die vorhandenen Bebauungspläne hinsichtlich der Möglichkeit des Geschosswohnbaus.

...weist abschnittsweise Wohnbauflächen im Außenbereich aus – Priorität 1: Weihen III; Weitere Prüffläche: Gelände hinter dem Friedhof (für Wohnen oder kommunale Infrastruktur). Dabei soll den neu ausgewiesenen Baugebieten eine hohe städtebauliche Qualität zukommen.

...entwickelt eine Wohnungsbaustrategie durch Definition der Zielgruppen und Darstellung der notwendigen Wohneinheiten für jeden Sektor.

...treibt die Entwicklung des Wohnparks Nordhausen aktiv voran.

### LEITZIELE

#### INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG

Für die weitere Siedlungsentwicklung werden sowohl Innen- als auch Außenbereiche der Gemeinde in Betracht gezogen. Die Innenentwicklung soll dabei noch stärker forciert werden, als dies in der Vergangenheit bereits der Fall war. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich sowie Eingriffe in die Natur sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

#### ANGEBOTS- UND PREISDIFFERENZIERUNG IM WOHNUNGSBAU

Der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Nordheim soll allen Bevölkerungsgruppen sowohl im Mietverhältnis als auch im Eigentum gerecht werden. Dazu ist eine zeitgemäße Angebotsdifferenzierung in der Gemeinde notwendig. Diese richtet sich in erster Linie an die eigene Bevölkerung – aller Altersgruppen. Unterschiedliche Wohnformen von der barrierefreien Kleinwohnung über das klassische Einfamilienhaus bis hin zum Mehrfamilienhaus sollen in Nordheim ermöglicht werden. Dabei ist auf die städtebauliche Verträglichkeit zu achten.

## 6.3 WIRTSCHAFT, HANDWERK, LANDWIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL

### LEITZIELE

#### GEWERBEENTWICKLUNG MIT BEGRENZTEN FLÄCHENRESSOURCEN

Die Gemeinde Nordheim soll weiterhin attraktive Wohngemeinde bleiben. Gleichzeitig soll bei begrenzten Flächenpotentialen die Gewerbeentwicklung stabilisiert werden. In erster Linie soll die Flächenverfügbarkeit für Bestandsunternehmen in der Gemeinde ermöglicht werden. Dies dient auch der langfristigen Einnahmensicherung.

#### ERHALT DER EINZELHANDELSSTRUKTUR UND DES -BESATZES

Entlang der Hauptstraße in Nordheim ist die Ausdifferenzierung des Einzelhandels für eine Gemeinde dieser Größe eher untypisch positiv. Dies kommt der innergemeindlichen Nahversorgung, aber auch der Belebung des Ortskerns unmittelbar zugute. Diese Struktur soll weiterhin erhalten und gestärkt werden. Dazu sind der Einbezug des Einzelhandels und die Sensibilisierung der Bürgerschaft Voraussetzung.

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

... schreibt zur Absicherung der langfristigen Entwicklung den Flächennutzungsplan fort.

...betreibt Bodenbevorratung.

...unterstützt den HGV bei der „Reaktivierung“ und neuen Aufgabenfeldern: Erhalt der Einzelhandelsstruktur und des -besatzes, Einbezug der Immobilieneigentümer, Geschäftsstraßenmanagement.

## 6.4 SOZIALES, KULTUR, INFRASTRUKTUR UND GESUNDHEIT

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

...überprüft die quantitativen und qualitativen Bedarfe im Bereich der Kinderbetreuung und baut diese nach Bedarf aus.

...überprüft die quantitativen und qualitativen Bedarfe im Bereich der Seniorenpflege und -betreuung und baut diese nach Bedarf aus.

...hält strategisch barrierefreie Räumlichkeiten im Bereich Gesundheit und der ärztlichen Versorgung vor (u.a. Überprüfung Bedarf Ärztehaus).

...bezieht regelmäßig Jugendliche in Prozesse der Gemeindeentwicklung mit ein.

...schafft zusätzliche Stellenanteile für Kultur, Blumensommer, Koordinierung Ehrenamt, Vereinsleben und Jugend in Nordheim.

...bindet die Bürgerschaft bei Prozessen der Gemeindeentwicklung weiterhin ein.

...schafft durch den Umbau des Rathauses die Voraussetzung für eine offene und barrierefreie Ortsmitte.

### LEITZIELE

#### ERHALT UND BEDARFSGERECHTER AUSBAU DER INFRASTRUKTUR FÜR ALLE GENERATIONEN

Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel ist auch in der Gemeinde Nordheim künftig mit quantitativen und qualitativen Veränderungen der Nachfrage zu rechnen. Das infrastrukturelle Angebot im Bereich „Bildung, Kultur und Soziales“ wurde von der Bürgerschaft ausdrücklich gelobt. Ziel ist der Erhalt der Angebote und in den kommenden Jahren jeweils die bedarfsgerechte Anpassung.

#### INITIATIVEN UND IMPULSE FÜR DIE STÄRKUNG DES MITEINANDERS UND BÜRGERSCHAFTLICHEN ENGAGEMENTS

Der Zusammenhalt und das Miteinander sind in Nordheim etwas „Besonderes“. Dies soll weiterhin bewahrt werden und von kommunaler Seite unterstützt werden. Der Gemeinde Nordheim fallen in erster Linie Aufgaben im Bereich „Initiieren, Koordinieren und Kommunizieren“ zu.

## 6.5 MOBILITÄT

### LEITZIEL

#### VERBESSERUNG DER INNERGEMEINDLICHEN MOBILITÄT

Kein anderer Bereich wird sich in den nächsten Jahren stärker verändern als der Bereich der Mobilität. Dies wird auch Auswirkungen auf die Gemeinde Nordheim haben. Im Fokus sollte in den nächsten Jahren in erster Linie die innergemeindliche Mobilität stehen.

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

...erstellt ein Mobilitätskonzept unter Beachtung der Bereiche Motorisierter Individualverkehr, ÖPNV, Parken, Rad, Fußgänger, Barrierefreiheit und Lärm.

...baut die Infrastruktur für neue Mobilitätsformen aus und schafft eine bessere Anbindung zum Bahnhof.

## 6.6 NAHERHOLUNG UND TOURISMUS

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

...baut die Beschilderung an Rad- und Wanderwegen aus und entwickelt „kreative Lösungen“.

...unterstützt und begleitet private Initiativen zur Schaffung gastronomischer Angebote.

...führt die touristische Vermarktung Nordheims über bestehende Verbände fort und prüft mögliche interkommunale Kooperationen.

### LEITZIEL

#### POSITIONIERUNG IN DER REGION ALS LANGFRISTIGES ZIEL

Der unverwechselbare Charakter der Gemeinde Nordheim kann auch zur Positionierung im regionalen Kontext dienen. Dies soll zielgerichtet genutzt werden. In erster Linie kommt es darauf an die Infrastruktur für die eigene Bevölkerung attraktiv zu gestalten. In einem zweiten Schritt soll geprüft werden, wie diese Angebote auch für Gäste bzw. die touristische Vermarktung sinnvoll genutzt werden kann.

## 6.7 STÄDTEBAULICHE GESTALT UND IDENTITÄT

### LEITZIELE

#### STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG NORDHAUSENS („FLASCHENHALS“ DER GEMEINDEENTWICKLUNG)

In der Ortschaft Nordhausen hat sich durch die Realisierung der Ortsumfahrung sowie das Entwicklungspotential am Ortseingang (Wohnpark Nordhausen) eine einmalige Möglichkeit zur städtebaulichen Weiterentwicklung eröffnet. Dies bietet die Chancen der Aufwertung der Ortsdurchfahrt, der Herausbildung einer Mitte sowie der Gestaltung eines neuen Wohnquartiers mit Bezug zur Ortseinfahrt.

#### ERHALT UND STÄRKUNG IDENTITÄTSSTIFTENDER RÄUME IN DER GEMEINDE

Der Erhalt und die Stärkung von identitätsstiftenden Räumen, wie in der Gemeinde Nordheim idealtypisch der Rathauspark, ist keine Pflichtaufgabe einer Gemeinde. Dennoch nehmen sie in hohem Maß eine Identifikations- und Integrationsfunktion ein. Die Entscheidungen, die in der Vergangenheit mit Weitsicht getroffen wurden, sollen auch künftig Der Erhalt und den weiteren Ausbau solcher Räume gewährleisten.

### LEITPROJEKTE

Die Gemeinde Nordheim...

...forciert die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte Nordhausens: 1. Ideenskizze, 2. Städtebauliche Kalkulation, 3. Umsetzung.

...forciert die städtebauliche Entwicklung des Wohnparks Nordhausen: 1. Testentwurf, 2. Städtebauliche Kalkulation, 3. Mehrfachbeauftragung.

...führt die bisherige städtebauliche Strategie zum Erhalt des Rathausparks fort.



# 7

# HIERARCHIE, PRIORISIERUNG UND FINANZEN



KINDERGARTEN „REGENBOGEN“ IN NORDHEIM



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## 7.1 EMPFEHLUNG DES PLANUNGSBÜROS: HIERARCHIE UND PRIORISIERUNG

Für die erfolgreiche Umsetzung des Gemeindeentwicklungskonzepts ist es notwendig, eine logische Abfolge zu definieren und Projekte in Ihrer Wichtigkeit zu benennen. Zum einen wird dies durch die Hierarchie der Handlungsfelder, zum anderen durch die Priorisierung der Projekte gewährleistet. Die Leitprojekte wurden vom Gemeinderat bereits mit einer Gewichtung versehen. Dazu konnten jede Gemeinderätin und jeder Gemeinderat insgesamt fünf „Punkte“ vergeben. So ergibt sich ein Umsetzungsleitfaden. Dieser Leitfaden soll keine jahresgenauen Vorgaben festlegen, sondern vielmehr dem Gemeinderat – auch gegenüber der Bürgerschaft – als Argumentationshilfe für die jeweiligen Beschlussfassungen in einzelnen Finanzplanungszeiträumen dienen.

Die Gemeinde Nordheim profitiert in ihrer Entwicklung von der landschaftlichen Lagegunst und der attraktiven Einbettung in den Naturraum. Der Erhalt dieser Standortvorteile ist Voraussetzung für die weitere Gemeindeentwicklung. Dies gilt es bei der Umsetzung der Leitprojekte zu beachten und jeweils abzuwägen.

Die Gemeinde Nordheim hat sich zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren weiterhin kontinuierlich an Einwohnern zu gewinnen. Dies bedeutet in der Konsequenz auch, die Preis- und Angebotsdifferenzierung im Wohnungsbau stärker zu forcieren.

Obwohl die Gemeinde Nordheim in erster Linie eine attraktive Wohngemeinde ist, soll die gewerbliche Entwicklung weiter vorangetrieben werden, um Arbeitsplätze vorzuhalten und den Erhalt des Einzelhandels und somit die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner zu gewährleisten. Diese Entwicklungen dienen langfristig auch der finanziellen Absicherung der Gemeinde Nordheim.

Um die Lebensqualität und vor allem das „Besondere und Unverwechselbare“ in der Gemeinde Nordheim zu bewahren, ist der Erhalt und qualitative Ausbau der

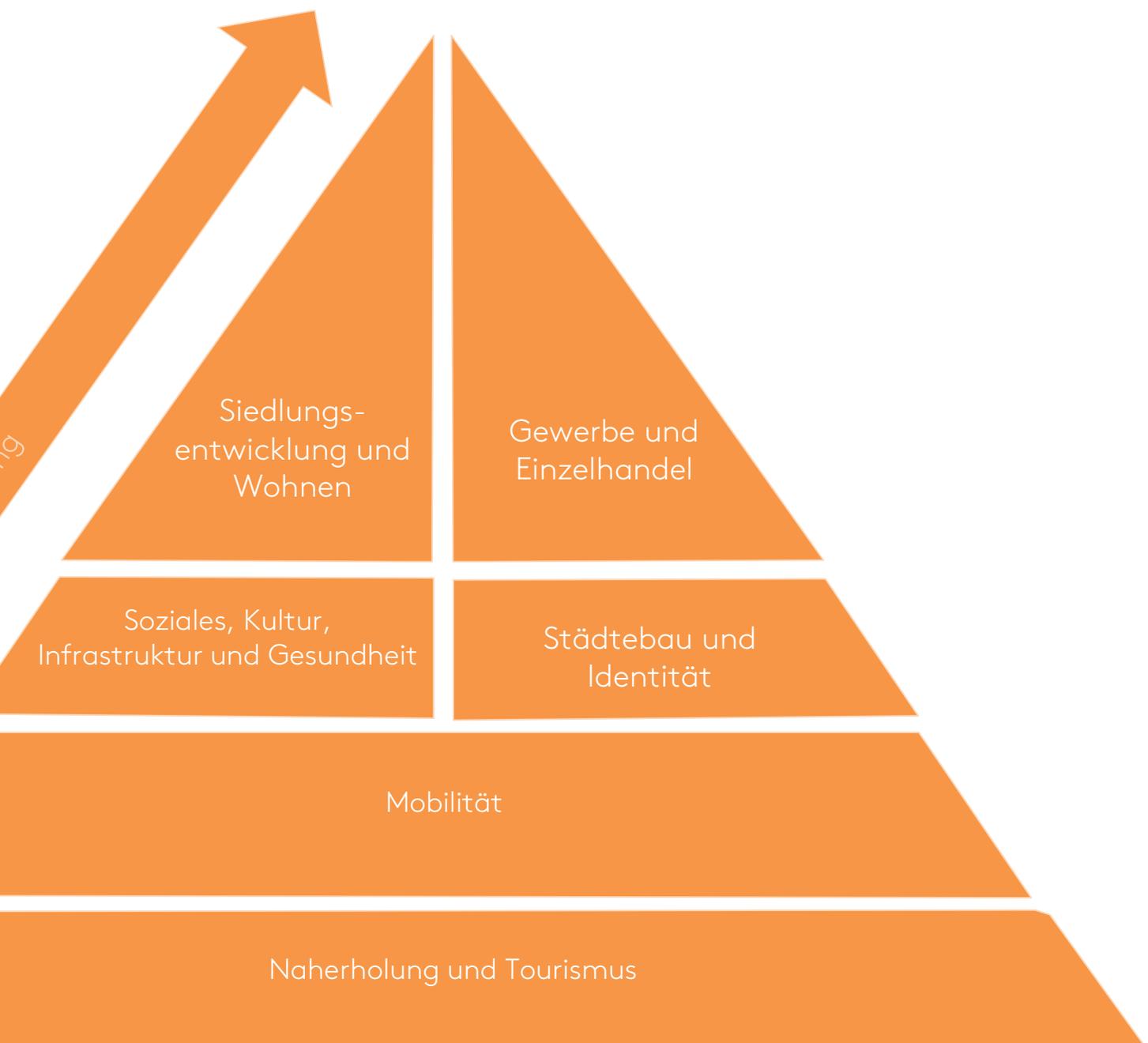
sozialen Infrastruktur und der Kulturangebote wichtig. Ebenso hat die Ortschaft Nordhausen im Zuge der Realisierung der Ortsumfahrung die einmalige Chance erhalten, sich städtebaulich weiterzuentwickeln. Durch die mögliche Umnutzung der Konversionsfläche in Richtung Nordheim ist nicht nur die Ortsdurchfahrt, sondern auch der Ortseingang Nordhausen im Begriff, an neuer Qualität zu gewinnen.

Zukünftig werden sich deutliche Veränderungen im Bereich der Mobilität ergeben. Ziel der Gemeinde Nordheim ist es, den Trends aktiv zu begegnen und die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung des Verkehrs zu schaffen.

Die Gemeinde Nordheim befindet sich in einem Naturraum, der Potential für Kultur-, Aktiv- und Weintourismus bietet. Es sind bereits Angebote in diesen Bereich vorhanden, jedoch können diese langfristig ausgebaut und neue geschaffen werden.

Priorisierung

## HIERARCHIE DER HANDLUNGSFELDER



Quelle | Reschl Stadtentwicklung, 2018

## LEITPROJEKTE UND PRIORISIERUNG DURCH DEN GEMEINDERAT

<b>Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen</b>
Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Kommunikationsstrategie für die Innenentwicklung
Überprüfung der Bebauungspläne
Abschnittsweise Ausweisung von Wohnbauflächen
Entwicklung einer Wohnungsbaustrategie
<b>Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel</b>
Fortschreibung des Flächennutzungsplans
Bodenbevorratung
Unterstützung des HGVs
<b>Soziales, Kultur, Infrastruktur und Gesundheit</b>
Überprüfung der quantitativen und qualitativen Bedarfe in der Kinderbetreuung
Überprüfung der quantitativen und qualitativen Bedarfe in der Seniorenpflege und -betreuung
Vorhalten von Räumlichkeiten für die ärztliche Versorgung
Einbeziehung der Jugendlichen
Zusätzliche Stellenanteile für Kultur, Blumensommer, Koodinierung Ehrenamt, Vereinsleben, Jugend
Einbindung der Bürgerschaft in die Gemeindeentwicklung
Umbau des Rathauses
<b>Mobilität</b>
Erstellung eines Mobilitätskonzeptes
Ausbau neuer Mobilitätsformen und Verbesserung der Anbindung zum Bahnhof
<b>Naherholung und Tourismus</b>
Ausbau Beschildung der Rad- und Wanderwege
Unterstützung privater Initiativen in der Gastronomie
Intensivierung der touristischen Vermarktung und Prüfung interkommunaler Kooperationen
<b>Städtebauliche Gestalt und Identität</b>
Städtebauliche Entwicklung Ortsmitte Nordhausen
Städtebauliche Entwicklung Gebiet Ortseingang Nordhausen
Weiterverfolgung der städtebaulichen Strategie zum Erhalt des Rathausparks

**\* Die Kosten können erst im Laufe der Konkretisierung des jeweiligen Leitprojekts ermittelt werden.**

	Kosten	laufende Kosten	Priorität GR
	100.000 €	-	●○○○○○○○○○○
	15.000 €	höher	●○○○○○○○○○○
	-	-	●●●●●●○○○○
	25.000 €	-	○○○○○○○○○○
	25.000 €	-	●●●●○○○○○○
	S.O.	-	○○○○○○○○○○
	-	100.000 €	●●●●○○○○○○
	20.000 €	-	○○○○○○○○○○
	*	*	●○○○○○○○○○○
	*	*	●●●●○○○○○○
	*	*	●●●●●●○○○○
	10.000 €	höher	○○○○○○○○○○
	*	höher	●●●●●●○○○○
	*	höher	●●○○○○○○○○
	6.300.000 €	-	○○○○○○○○○○
	50.000 €	-	●●○○○○○○○○
	50.000 €	-	●●●●●●○○○○
	30.000 €	-	●●○○○○○○○○
	15.000 €	-	●●●○○○○○○○○
	-	-	○○○○○○○○○○
	40.000 €	-	●●●●●●●●●●
	40.000 €	-	●●●●●●○○○○
	*	-	○○○○○○○○○○

## 7.2 FINANZIELLER HANDLUNGSSPIELRAUM

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030 ist ein ganzheitliches Handlungskonzept, das die strukturellen, flächenbezogenen und städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Nordheim für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum festlegt. Es formuliert Ziele und benennt konkrete Handlungsansätze zu deren Realisierung. Um diese umzusetzen, spielt der finanzielle Handlungsspielraum der Gemeinde eine zentrale Rolle. Ziel des Gemeindeentwicklungsprozesses ist die Erarbeitung eines Handlungsprogramms, das sowohl personell abarbeitbar als auch (langfristig) finanzierbar ist.

### 7.2.1 AUSGANGSLAGE

Als Grundlage für das Handlungsprogramm und die Einplanung der Projekte aus dem Gemeindeentwicklungskonzept wurde die Haushaltssituation der Gemeinde Nordheim anhand des vom Gemeinderat am 16.03.2018 beschlossenen Haushalts und der mittelfristigen Finanzplanung analysiert.

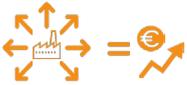
#### **Stabile Gewerbesteuereinnahmen auf niedrigem Niveau**

Im Rückblick der vergangenen Jahre weist Nordheim stabile Gewerbesteuereinnahmen auf. In den Jahren 2012 bis 2015 konnten jährlich zwischen 2,0 – 2,5 Mio. Euro Gewerbesteuereinnahmen (brutto) verbucht werden. Im Jahre 2016 gab es mit 3,1 Mio. Euro sogar einen sehr positiven Ausschlag. Die mittelfristige Planung bis 2021 geht von zukünftig jährlich 2,4 Mio. Euro aus. Im interkommunalen Vergleich zeigt sich die Gemeinde Nordheim als eher schwacher Gewerbestandort. So verfügte Nordheim in der Haushaltsplanung 2017 über rund 2,6 Mio. Euro Gewerbesteuereinnahmen (brutto). Dies entspricht hebesatzbeglichenen Pro-Kopf-Gewerbesteuereinnahmen in Höhe von 263 Euro/Einwohner. Der Durchschnitt aller Städte und Gemeinden im Landkreis Heilbronn lag im Vergleichsjahr bei 497 Euro/Einwohner. Der Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg ist mit 503 Euro/Einwohner ähnlich hoch. Das im interkommunalen Vergleich geringe Gewerbesteueraufkommen wirkt sich negativ auf Steuerkraftquote und den finanziellen Handlungsspielraum aus. Die gewerbliche Flächenproduktivität mit rund 95 T€/ha liegt in Nordheim deutlich über dem Wert des Landkreises mit rund 60 T€/ha und weiteren Vergleichskommunen im regionalen Umfeld. Dies rührt aber nicht aus hohen Gewerbesteuereinnahmen, sondern im Verhältnis aus sehr wenig erschlossener

Gewerbe- und Industriefläche (23 ha) gegenüber vergleichbaren Kommunen wie Leingarten oder Lauffen am Neckar (92 ha bzw. 62 ha). In Nordheim befinden sich viele Gewerbesteuerzahler nicht wie in anderen Kommunen auf Gewerbe- und Industrieflächen, sondern überwiegend in gemischt genutzten Gebieten (Mischgebietsflächen, Kerngebiet).

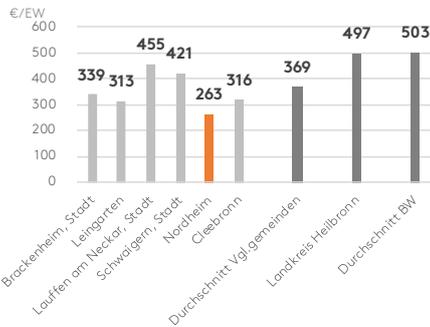
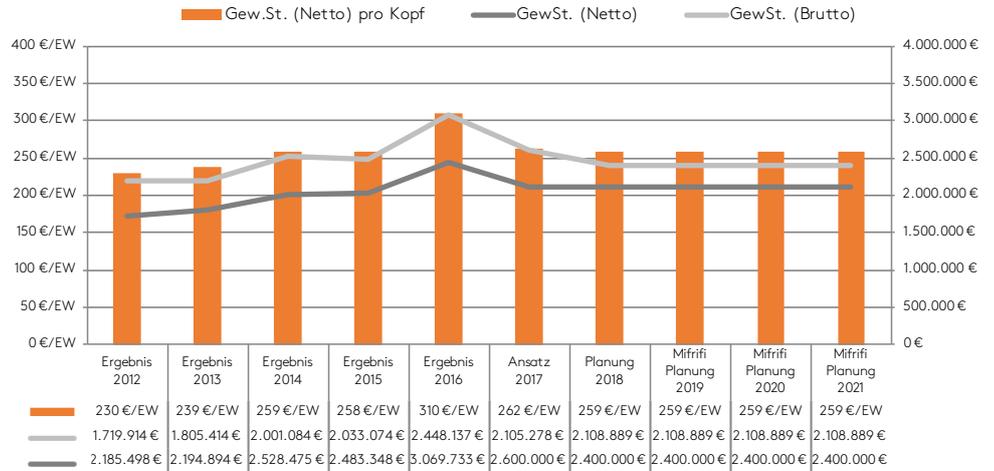
#### **Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer als größte Einnahmenquelle**

Nordheim ist vor allem eine Wohngemeinde, was sich auch im Umfang des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer als wichtigste Einnahmequelle der Gemeinde widerspiegelt. So gab es bei dieser Einnahmenposition in den vergangenen Jahren Steigerungsraten von rund 5% pro Jahr. Vergleicht man die Einnahmen aus dem Jahre 2012 mit den prognostizierten Einnahmen für das Jahre 2021 zeigt sich eine prozentuale Steigerung von insgesamt 75%. Der Nordheimer Einkommenssteueranteil betrug im Jahr 2017 rund 4,4 Mio. Euro (4. TZ 2017), was je Einwohner 543 Euro bedeutet. Nordheim liegt damit über dem Durchschnitt aller Kommunen in Baden-Württemberg (509 Euro/Einwohner) und im regionalen Vergleich ausgewählter Kommunen ähnlicher Größenordnung an zweiter Stelle hinter Leingarten (593 Euro/Einwohner). Die hohen Einnahmen aus der Einkommenssteuer sorgen für eine Abfederung der geringen Gewerbesteuereinnahmen. Die Schlüsselzahl (Grundlage für die Verteilung des Einkommenssteuer-Topfs zwischen den Kommunen) für den Einkommenssteueranteil steigt zudem beständig an und somit auch der relative Anteil Nordheims gegenüber anderen Kommunen. Dies hängt unter anderem mit der positiven Einkommensentwicklung in Nordheim und der Region im Vergleich zu anderen Regionen und der gesunkenen Arbeitslosenzahlen zusammen.



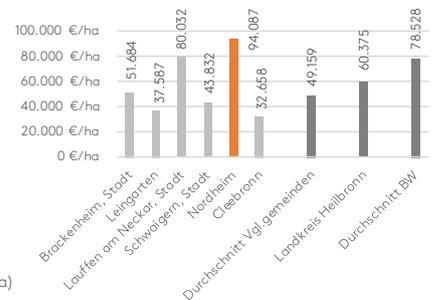
### GewSt. (Netto) 2012 – 2021

Durchschnitt: 2.054.846 €  
 Durchschnitt/Einwohner: 328 €/EW  
 Vergleich alle Gemeinden BW (2015): 519 €/EW  
 Vergleich Gemeinden LK HN (2015): 466 €/EW  
 Hebesatz (2018): 360 v.H



### INTERKOMMUNALER VERGLEICH NACH FAG (4. Tz 2017; Stand 24.11.2017)

Hebesatzbeglichene Gewerbesteuereinnahmen (brutto; in Euro je Einwohner)

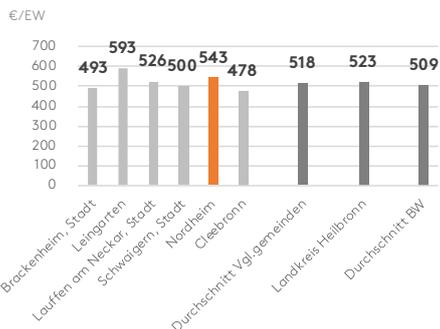
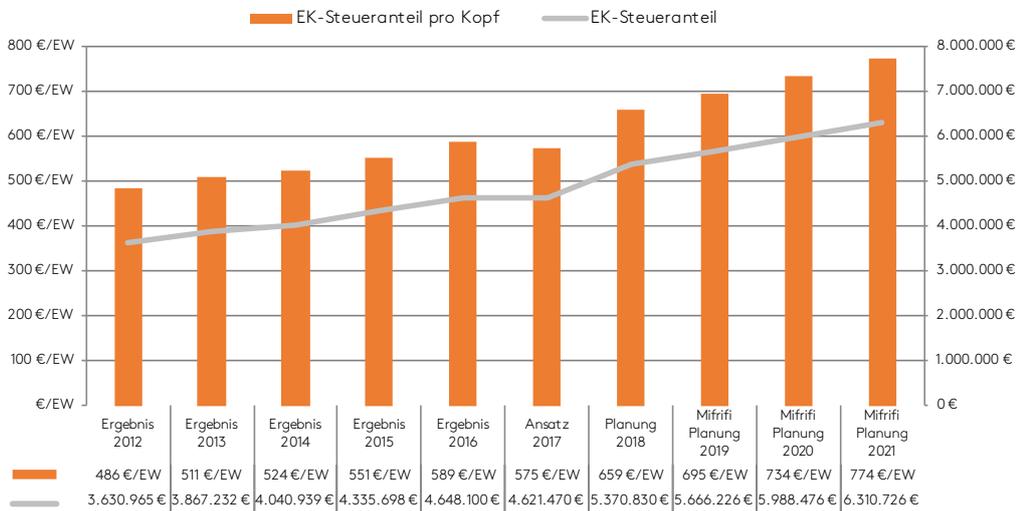


Gewerbeflächenproduktivität 2015 (Gewerbesteuernetto in €/ha)



### Einkommensteueranteil 2012 - 2021

Durchschnitt: 4.848.066 €  
 Durchschnitt/Einwohner: 610 €/EW  
 Vergleich alle Gemeinden BW (2015): 513 €/EW  
 Vergleich Gemeinden LK HN (2015): 525 €/EW



### INTERKOMMUNALER VERGLEICH NACH FAG (4. Tz 2017; Stand 24.11.2017)

Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer (in Euro je Einwohner)



Entwicklung der Schlüsselzahl für den Einkommenssteueranteil (Schlüsselzahl der Gemeinde Nordheim)

### **Steuerkraftquote liegt unter Kreis- und Landesdurchschnitt**

Den positiven Effekten bei der Einkommensteuer stehen die geringen Gewerbesteuereinnahmen gegenüber. Die Auswirkung ist eine vergleichsweise niedrige Steuerkraft mit einer Steuerkraftquote von rund 65% in den vergangenen Jahren. Diese Steuerkraftquote für Nordheim ist deutlich geringer als der Kreis- und der Landesdurchschnitt. Die Haushaltsprognose geht von einer gleichbleibend geringen Quote aus, so dass Nordheim auf absehbare Zeit auf höhere Zuweisungen aus dem Landesfinanzausgleich (FAG) und fachbezogene Fördermittel angewiesen sein wird.

### **Leicht ansteigende Grundsteuereinnahmen**

Die Grundsteuereinnahmen liegen bei durchschnittlich rund 1,05 Mio. Euro (Durchschnitt 2012-2021) auf stabilem Niveau mit leicht steigender Tendenz.

### **„Freie Spitze“ geht deutlich zurück – Neue Investitionen nur mit Krediten möglich**

Die Gemeinde blickt auf eine zuletzt stabile und recht gute Nettoinvestitionsrate („freie Spitze“) von durchschnittlich rund 2,0 Mio. Euro in den Jahren 2012–2015 zurück. Der damit gesetzte Investitionsrahmen ist seit dem starken Rückgang 2016 auf unter 1,0 Mio. Euro deutlich gefährdet. Mit einer „freien Spitze“ von nahezu Null ist im Jahre 2018 der vorläufige Tiefstand erreicht. Auch die folgenden Jahre zeigen nach einer leichten Erholung 2019 wieder einen negativen Trend. Die dürftige Nettoinvestitionsrate schlägt sich auch direkt auf die Verschuldung durch. Zeitgleich stößt die Gemeinde große Investitionsvorhaben in den Jahren 2018 – 2021 an, mit dem Erfordernis hoher jährlicher Kreditaufnahmen. Die prognostizierte Pro-Kopf-Verschuldung von 58 Euro/Einwohner im Jahr 2017 steigt bis zum Jahr 2021 auf 1.400 Euro/Einwohner an (+ 2400 %). Besonders drastisch wirkt sich im Haushaltsjahr 2018 eine Kreditaufnahme von 2,7 Mio. Euro und eine Rücklagenentnahme von rund 2,3 Mio. Euro aus. Die Allgemeine Rücklage hat damit zum Ende des

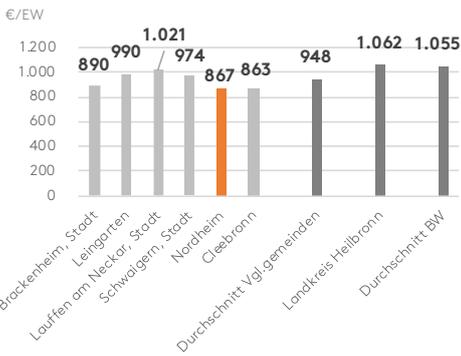
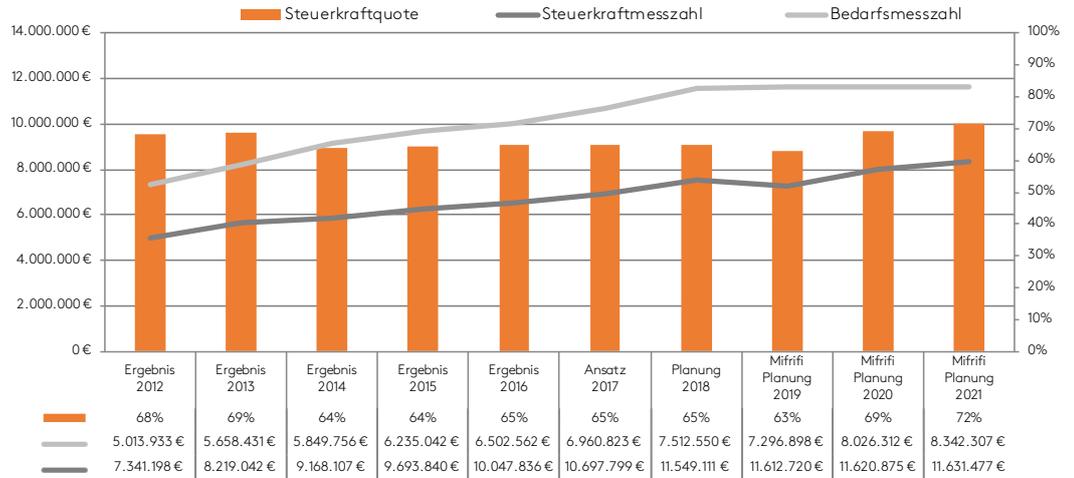
Haushaltsjahres 2018 den Stand der Mindestrücklage erreicht. Größere neue Investitionen können nur durch neue Kreditaufnahmen getätigt werden.



**Steuerkraftquote 2012 – 2018**  
Durchschnitt: 66 %

**Steuerkraftmesszahl 2012 – 2018**  
Durchschnitt: 6.739.861 €  
Durchschnitt/Einwohner: 848 €/EW

**Bedarfsmesszahl 2012 – 2018**  
Durchschnitt: 10.158.200 €  
Durchschnitt/Einwohner: 1.302 €/EW



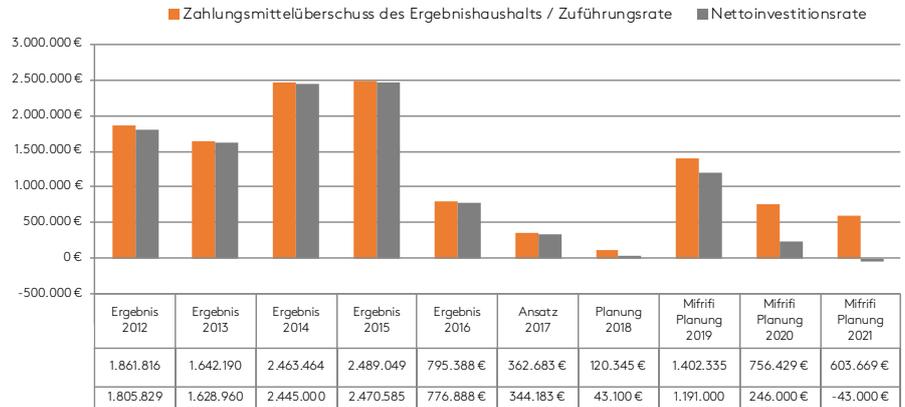
**INTERKOMMUNALER VERGLEICH NACH FAG** (4. Tz 2017; Stand 24.11.2017)

Steuerkraftmesszahl  
(in Euro je Einwohner)



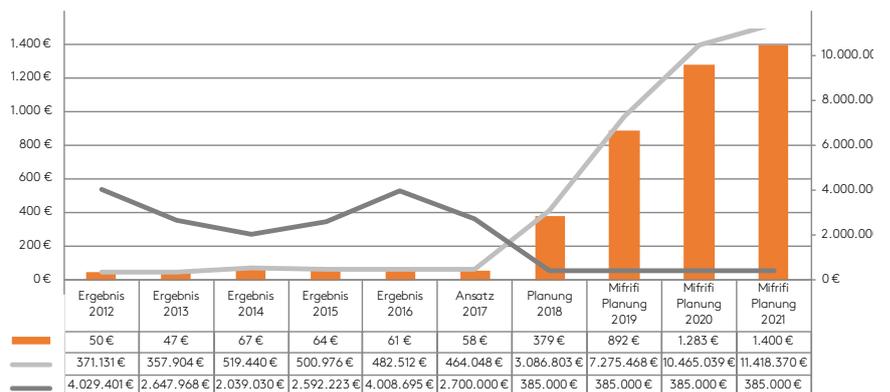
**Zahlungsmittelüberschuss des Ergebnishaushalts/ Zuführungsrate 2012 – 2021**  
Durchschnitt: 1.249.737 €

**Nettoinvestitionsrate 2012 – 2021**  
Durchschnitt: 1.090.855 €



**Schulden pro Einwohner 2012 - 2021 zum 31.12.**  
Durchschnitt: 3.494.169 €  
Durchschnitt/Einwohner: 430 €/EW  
Vergleich alle Gemeinden BW (2016): 452 €/EW

**Stand der Rücklaae 2012 – 2021 zum 31.12.**  
Durchschnitt



## 7.2.2 MITTELFRISTIGE INVESTITIONSPLANUNG

Investitionsprogramm 2018 bis 2021 beträgt insgesamt rund 27 Mio. €

Nordheim plant ab 2018 hohe investive Ausgaben. Diese begründen sich durch einerseits gegenüber 2017 gestiegene Kostenansätze für Einzelprojekte bzw. neu in die Planung aufgenommene Investitionsvorhaben. Die Kosten der Rathausenerweiterung bzw. -umbau wurden von 5 Mio. Euro auf nunmehr rund 6,3 Mio. Euro angesetzt. Die noch in den Jahren 2018 und 2019 erforderlichen Finanzierungsmittel für den Kindergarten Südstraße betragen gegenüber der ursprünglichen Planung anstatt 4,5 Mio. Euro jetzt rund 6,1 Mio. Euro. Gestiegen sind gemäß Haushalt 2018 auch die zeitnahe Finanzmittelbereitstellung für den Gebäudeerwerb (für 2018 im HH 2017 nur 200 TEuro gegenüber 2,2 Mio. Euro im HH 2018). Für die Sanierung und Baumaßnahmen an Sporthallen belaufen sich die Investitionsmittel für 2020 und 2021 auf zusätzlich rund 3,5 Mio. Euro.

Weitere hohe Investitionsgelder fließen in die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straßenbau etc.) mit einem mittelfristigen Gesamtausgabenvolumen bis 2021 von rund 3,7 Mio. Euro. Darunter sind Neuplanungen zum Starkregenrisikomanagement (Maßnahmen 2019 in Höhe von 700 TEuro), dem Anschluss an die Kläranlage Heilbronn (bis 2021 insg. rund 500 TEuro) und Sanierung und Ausbau von Ortsstraßen vorgesehen (bis 2021 insg. 1,8 Mio. Euro). Gleichbleibend hohe jährliche Ausgaben von rund 500 TEuro sind in den Sanierungsverfahren Ortskern Nordheim III und Nordhausen II bereitzustellen.

Diesen hohen Investitionsausgaben steht, wie zuvor angedeutet, ein Einbruch der Nettoinvestitionsrate seit 2016 gegenüber. Dies hat in den Jahren 2018 bis 2021 eine Netto-Neuverschuldung von rund 9,5 Mio. Euro zur Folge. Hinzu kommt zusätzlich die Rücklagenentnahme von rund 2,3 Mio. Euro im Jahre 2018 und damit die Leerung der Rücklage bis zur Mindestrücklage. Eine geringfügige Normalisierung soll mittels Grundstückserlöse (2,5 Mio. Euro) im Jahr 2021

eintreten, welches Einmaleffekte sind.

Die derzeitige mittelfristige Finanzplanung kann sicher als ein Worst-Case-Szenario angesehen werden. Zusätzlichen finanziellen Bewegungsspielraum könnten folgende Parameter bringen:

- tatsächlich sparsamere Abwicklung der einzelnen Haushaltsjahre im laufenden Geschäft

## Mittelfristiges Investitionsprogramm

	Bezeichnung Maßnahme   Bereich
Verwaltung	Erweiterung + Umbau Rathaus
	Mobiliar und Ausstattung
FFW	Ausstattung
Betreuung, Bildung, Kultur, Soziales	Gemeinschaftsschule
	Naturkindergarten
	Kindergarten Südstraße + Neubau Vere
	Sport- und Festhallen
	Freibad
Sanierung	Ortskern Nordheim III + Nordhausen
	Wohnumfeldmaßnahme Pflegeber
Infrastruktur	Bauhof
	Abwasser
	Anschluss an Kläranlage Heilbronn
	Gewässerschutz
	Straßenbau
	Straßenbeleuchtung
	Friedhöfe
	Touristische Maßnahmen
KLM	Grundstückserwerb
	Gebäudeerwerb
	Obdachlosen-/Asylbewerberunterb
	Baulandumlegung Weißen L
Finanzen	Erschließungsträger + Gebäudem
	Tilgungsleistungen
	Summe Investitionstätigkeit + Tilgung
	Zuschüsse / Förderungen / Beiträge
	Grundstückserlöse
	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus lfd
	Kreditaufnahme
	Summe Investitionsmittel + Kreditaufnahme
	<b>Summe</b>

- zusätzliche Einnahmen durch bisher nicht geplante Fördermittel und Zuschüsse für investive Ausgaben
  - zusätzliche Einnahmen aufgrund einer steigenden Einwohnerzahl
  - zusätzliche Einnahmen aufgrund der gesamtkonjunkturellen Lage
- Trotzdem muss in Nordheim daran gearbeitet wer-

den, die „freie Spitze“ wieder auf ein Niveau der vergangenen Jahre zu bekommen. Sonst könnte angesichts der beschriebenen Entwicklung die finanzielle Handlungsfähigkeit abhandenkommen.

## Programm 2018-2021 - Investitionen

Bereich	2018	2019	2020	2021	Summe
Bus	1.930.000 €	2.400.000 €	2.005.000 €		6.335
	2.500 €				2
	16.500 €			450.000 €	466
	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	40
	10.000 €				10
Einräume UG	2.132.000 €	3.980.000 €			6.112
	20.000 €		530.000 €	2.945.000 €	3.495
	6.500 €				6
	6.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	21
Busen II	224.000 €	520.000 €	520.000 €	500.000 €	1.764
dürftige	10.000 €				10
	62.500 €	35.000 €	35.000 €	35.000 €	167
	160.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	460
ronn	233.000 €	109.000 €	109.000 €	50.000 €	501
	35.000 €	700.000 €			735
	730.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	1.930
	50.000 €				50
	343.000 €				343
	25.000 €				
	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	120
	2.200.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	2.500
bringung	50.000 €				50
III		500.000 €	1.000.000 €		1.500
agement	405.000 €				405
	77.245 €	211.335 €	510.429 €	646.669 €	1.445
lgung	8.768.245 €	9.100.335 €	5.354.429 €	5.271.669 €	28.494
je / etc.	3.459.900 €	3.298.000 €	898.000 €	568.000 €	
	173.000 €			2.500.000 €	
d. Vw.tätigkeit	120.345 €	1.402.335 €	756.429 €	603.669 €	
	2.700.000 €	4.400.000 €	3.700.000 €	1.600.000 €	
ufnahme	6.453.245 €	9.100.335 €	5.354.429 €	5.271.669 €	
	<b>-2.315.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	

### 7.2.3 GEMEINDEENTWICKLUNG ALS GRUNDLAGE FÜR DIE MITTEL- BIS LANGFRISTIGE EINNAHMENSTABILISIERUNG

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage mit einem Rückgang der „freien Spitze“ und geplanten hohen Kreditaufnahmen, muss in Nordheim eine offene Diskussion im Gemeinderat und mit der Bürgerschaft darüber geführt werden, was finanzierbar ist und wo künftig die Prioritäten liegen sollen. Ein solcher Ansatz sollte gerade im Rahmen einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung zur Anwendung kommen. Im Vordergrund der Diskussion sollte auch stehen, wie man die vorhandene gute Infrastruktur auf Dauer erhalten und optimieren kann.

Das vorliegende Gemeindeentwicklungskonzept soll, neben der Festlegung der strukturellen, flächenbezogenen und städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkte Nordheims, dazu beitragen, die Einnahmensituation der Gemeinde mittel- bis langfristig zu stabilisieren bzw. zu verbessern. Diese Einnahmenverbesserung kann anhand von zwei bedeutenden Stellschrauben in einer überschlägigen Modellrechnung dargestellt werden. Diese entscheidenden Parameter sind die Ressourcen „Einwohner“ und „Arbeitsplätze“.

### Einwohnerentwicklung und Wohnungsbau

Das Gemeindeentwicklungskonzept formuliert die Zielsetzung einer Stabilisierung bzw. leichten Steigerung der Einwohnerzahl durch Schaffung entsprechender Wohnraumangebote. Hierdurch können Einnahmen u.a. über den Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer und die Pro-Kopf-Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich erzielt werden.

Eine Vorausschätzung der genannten Einnahmepositionen ist aufgrund vieler unterschiedlicher Faktoren wie beispielweise die gesamtkonjunkturelle Lage der Wirtschaft, Entscheidungen auf Bundes- und Landesebene sowie die weitere Steuerentwicklung schwierig. In einer überschlägigen Modellrechnung wurde dennoch versucht, die möglichen Einnahmensteigerungen bzw. -stabilisierung der einzelnen Positionen vorauszurechnen.

### Auswirkungen der Einwohnerentwicklung auf die Einnahmensituation

Auf Basis der beschriebenen Bevölkerungsszenarien werden die mögliche mittel- bis langfristige Einnahmensituation aus den Bereichen „Anteil der Einkommenssteuer pro Einwohner“ und „Pro-Kopf-Zuwei-

#### Einnahmen aus jährlichem Einwohnerzuwachs

Szenario Mitte der letzten 5 Jahre	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohnerentwicklung	8.021	8.070	8.117	8.161	8.204	8.245	8.286
Delta zum Ausgangsjahr				0	43	85	126
Einnahmen aus kommunalen FAG Durchschnitt 2018 = 384 €/EW				0 €	16.619 €	32.468 €	47.817 €
Einnahmen aus Anteil EinkSt Durchschnitt 2018= 659 €/EW				0 €	28.521 €	55.720 €	82.017 €
Summe				0 €	45.140 €	88.189 €	129.834 €

Szenario Mitte der letzten 5 Jahre	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohnerentwicklung	8.021	8.070	8.117	8.161	8.204	8.245	8.286
Delta zum Ausgangsjahr				0	43	85	126
Einnahmen aus kommunalen FAG Durchschnitt 2018 = 384 €/EW				0 €	16.619 €	32.468 €	47.817 €
Einnahmen aus Anteil EinkSt Durchschnitt 2018= 659 €/EW				0 €	28.521 €	55.720 €	82.017 €
Summe				0 €	45.140 €	88.189 €	129.834 €

sungen aus dem kommunalen Finanzausgleich“ systematisch vorausberechnet. Folgende Annahmen wurden getroffen:

- Einnahmen pro Kopf aus dem Anteil der Einkommensteuer 2018: rund 659 €/EW
- Einnahmen pro Kopf aus dem kommunalen Finanzausgleich 2018: rund 384 €/EW

Im Bevölkerungsentwicklungsszenario „Mitte der letzten 5 Jahre“ wird von einer jährlich ansteigenden Einwohnerzahl ausgegangen. Daraus resultieren in der Modellrechnung auch jährlich ansteigende Einnahmen. Für das Jahr 2019 ist von zusätzlichen Einnahmen i.H.v. rund 45 TEuro auszugehen. Im Jahr 2020 betragen die zusätzlichen jährlichen Einnahmen rund 88 TEuro, im Jahr 2025 rund 280 TEuro und im Jahr 2030 rund 450 TEuro. Für den Zeitraum 2019 bis 2030 ergeben sich laut der Modellrechnung zusätzliche Einnahmen von rund 3 Mio. Euro.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
85	8.323	8.359	8.394	8.429	8.462	8.495	8.528	8.560	8.591		
24	162	199	233	268	301	334	367	400	430		
00 €	62.223 €	76.226 €	89.607 €	102.758 €	115.485 €	128.305 €	140.855 €	153.428 €	165.201 €		
32 €	106.783 €	130.815 €	153.779 €	176.348 €	198.189 €	220.191 €	241.727 €	263.305 €	283.509 €		
32 €	169.006 €	207.041 €	243.386 €	279.105 €	313.674 €	348.496 €	382.582 €	416.733 €	448.709 €		<b>3.071.893 €</b>
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
85	8.323	8.359	8.394	8.429	8.462	8.495	8.528	8.560	8.591		
24	162	199	233	268	301	334	367	400	430		
00 €	62.223 €	76.226 €	89.607 €	102.758 €	115.485 €	128.305 €	140.855 €	153.428 €	165.201 €		
32 €	106.783 €	130.815 €	153.779 €	176.348 €	198.189 €	220.191 €	241.727 €	263.305 €	283.509 €		
32 €	169.006 €	207.041 €	243.386 €	279.105 €	313.674 €	348.496 €	382.582 €	416.733 €	448.709 €		<b>3.071.893 €</b>

Quelle | Gemeinde Nordheim Haushalt 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018; Eigene Darstellung

## Gewerbeflächenentwicklung

Grundgedanke der zweiten Modellrechnung ist, dass eine Ausweisung von neuen Gewerbeflächen und die Vermarktung dieser Flächen durch Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. Erweiterung bestehender Unternehmen in der Regel mittel- bis langfristig zu steigenden laufenden Gewerbesteuererträgen führt. Die Situation zum Gewerbeflächenpotential wurde in Kapitel 6.3 thematisiert. Aktuell sind keine weiteren Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan zur Ausweisung verfügbar. Jedoch ist in der zurzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgesehen 6,2 ha Gewerbefläche neu auszuweisen. Diese möglichen Gewerbeflächen werden in der Modellrechnung berücksichtigt. Parallel zu einer zeitnahen Ausweisung und Bereitstellung von Gewerbeflächen ist es erforderlich, eine aktive Wirtschaftsförderung zu betreiben sowie das Image der Gemeinde zu steigern.

## Vorausrechnung möglicher Einnahmen im Bereich Gewerbesteuer auf Basis neuer Flächenausweisungen

Die Modellberechnung der Einnahmesteigerungen im Bereich Gewerbesteuer wird üblicherweise auf Basis der tatsächlich aktuellen Gewerbe- und Industrieflächenproduktivität überschlägig ausgeführt. (Netto-Gewerbesteuererträge pro Hektar Gewerbe- und Industriefläche). Unberücksichtigt bleiben dabei Gewerbebetriebe in städtebaulichen Gemengelage sowie Mischgebietsflächen aufgrund schwerer zu treffender Nutzungsdifferenzierung und des kleinteiligen Betriebscharakters.

In Nordheim zeigen sich jedoch eine sehr spezielle Situation und ein sehr hoher Wert der Gewerbeflächenproduktivität im regionalen interkommunalen Vergleich sowie im Vergleich mit den Durchschnittswerten des Kreises und des Landes. Die gewerbliche Flächenproduktivität Nordheims beträgt rund 95 T€/ha. Im Landkreis und in weiteren Vergleichskommunen im regionalen Umfeld beträgt die Gewerbe- und Industrieflächenproduktivität rund 60T€/ha. Dieser Unterschied rührt wie beschrieben nicht aus hohen Gewerbesteuererträgen, sondern im Verhältnis

### Einnahmen aus Gewerbesteuer

#### Berechnung der Gewerbesteuer pro Hektar

Bestandsfläche Gewerbe/Industrie	23 Hektar						
Gewerbesteuer Netto Durchschnitt 2014 - 2016	2.164.000 Euro	Variante 1	<b>50.000 Euro je ha</b>	die derzeitige Produktivität ist jedoch höher als die derzeitige Produktivität, sondern für Gewerbebetriebe in städtebaulichen Gemengelage gemäß durchschnittlicher Produktivität bzw. mit 50 T€/ha e			
<b>Gewerbesteuer (netto) / Hektar</b>	<b>94.087 Euro je ha</b>	Variante 2	<b>60.000 Euro je ha</b>				

#### Berechnung des Flächenpotentials

Gewerbefläche und anteilige MI-Flächen im FNP	6,2 Hektar
Untergenutzte Gewerbeflächen	0,0 Hektar
<b>Flächenpotential</b>	<b>6,2 Hektar</b>

Variante 50 T€/ha	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gewerbeflächenentwicklung = Delta zum Ausgangsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	2,10	2,10
Zusätzliche Gewerbesteuer						126.000 €	126.000 €

Variante 60 T€/ha	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gewerbeflächenentwicklung = Delta zum Ausgangsjahr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	2,10	2,10
Zusätzliche Gewerbesteuer						105.000 €	105.000 €

aus sehr wenig erschlossener Gewerbe- und Industriefläche in Nordheim (23 ha) und vielen Betrieben in Misch-/ Kerngebieten sowie in sogenannten städtebaulichen Gemengelage.

Der Modellrechnung wurden deshalb in zwei Variante eine Gewerbe- und Industrieflächenproduktivität von 50 T€/ha und 60 T€/ha zu Grunde gelegt.

Für die weitere Flächenentwicklung der im FNP-Fortschreibungsverfahren zu genehmigenden Erweiterungsflächen (6,2 ha) wurde ein dreistufiges Szenario entworfen. So kommen vereinfacht in drei Abschnitten (2,1 ha + 2,1 ha + 2,0 ha) ab dem Jahr 2020 alle fünf Jahre Gewerbeflächen auf den Markt. Berücksichtigt wurden hierbei die Vorlaufzeiten für Verfahren wie Bebauungsplan, Umlegung und Erschließung. Unberücksichtigt bleiben die zeitversetzte Wirkung der Gewerbesteuer nach Aufsiedlung (in der Regel schrittweiser Anstieg der Gewerbesteuer nach Neuansiedlung von Betrieben aufgrund Geltendmachung von Abschreibung etc.), die Auswirkung der Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer auf den kommunalen Finanzausgleich sowie die Kosten für die Baureifmachung und Erschließung von neuen Gewerbeflächen. Im dargestellten Szenario können auf Grundlage der dargestell-

ten Parameter, Mehreinnahmen von insgesamt rund 1,89 Mio. Euro bis zu 2,26 Mio. Euro bis zum Jahr 2030 vorausberechnet werden.

### Gemeindeentwicklungsstrategie mit positiven Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die dargestellten möglichen positiven Effekte der Gemeindeentwicklungsstrategie mit einer positiven Gewerbeentwicklung, der Stabilisierung der Einwohnerzahlen und einem besseren Image der Gemeinde zeigen einen positiven Entwicklungskorridor für die mittel- bis langfristige Einnahmenverbesserung im Zeitraum bis 2030. Im beschriebenen Bevölkerungsszenario und dem beschriebenen Gewerbeflächenentwicklungsszenario könnten bis zum Ende des Jahres 2030 zusätzliche Mehreinnahmen von 4,96 Mio. Euro bis 5,33 Mio. Euro erwirtschaftet werden. Ab dem Jahr 2030 zeigt die Modellrechnung jährliche zusätzliche Einnahmen von rund 0,8 Mio. €. Die Modellrechnung berücksichtigt nicht die Erschließungs- und Bereitstellungskosten zusätzlicher Gewerbeflächen.

ktivität ist zu hoch, Gewerbebetriebe in Gemengelage, wird nicht für Berechnung herangezogen  
 erweiterung auf Neubaufächen der LK Durchschnitt von 60 T€ je ha  
 Flächenproduktivität im LK Heilbronn von 60.375 €/ha (2015)  
 ein etwas geminderte Produktivität die eher den Schnitt der gewählten Vergleichskommunen ausmacht

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	2,10	2,10	2,10	2,10	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	6,20	
000 €	126.000 €	126.000 €	126.000 €	126.000 €	252.000 €	252.000 €	252.000 €	252.000 €	252.000 €	372.000 €	<b>2.262.000 €</b>

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	2,10	2,10	2,10	2,10	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20	6,20	
000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	105.000 €	210.000 €	210.000 €	210.000 €	210.000 €	210.000 €	310.000 €	<b>1.885.000 €</b>

Quelle | Gemeinde Nordheim Haushalt 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018; Eigene Darstellung

# 8



## ANHANG



## Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

### Handlungsfeld 1

### Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen

Potentialfläche nördlich des Friedhofs (Nordheim) in Wohnbaufläche umwandeln

Potentialfläche (nördlich von Nordhausen) zur Erweiterung des Siedlungsbereichs in Nordhausen ermöglichen

Innenentwicklung vorantreiben (Eigentümergegespräche, Anreize schaffen)

Nachbearbeitung von BPlänen bzw. Prüfung der BPläne hinsichtlich der Möglichkeit von Verdichtung

Beteiligung von Fachleuten/Wettbewerbe/Mehrfachbeauftragung bei der konzeptionellen Erstellung der Baugebiete

Gesunder Mix aus EFH und MFH bei Planung neuer Wohnbaugebiete, bezahlbarer Wohnraum

Erschließung beim Baugebiet Weihen zum Bahnhof bedenken

Förderung von "Bürgergenossenschaften" für Wohnraum

Initiierung eines Mehrgenerationenhauses, barrierefreie Wohnungen

### Stellungnahme der Verwaltung

Die genannte Fläche war im "alten" Flächennutzungsplan bisher für eine möglicherweise zukünftig erforderliche Erweiterung des Friedhofs ausgewiesen. Entsprechend Gemeinderatsbeschluss wurde sie für die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes schon als Wohnbaufläche angemeldet. Zwischenzeitlich vorliegende Berechnungen zu künftigen Sterbezahlen zeigen aber, dass noch grundsätzlich zu beraten sein wird.

Im Rahmen des laufenden Flächennutzungsplanverfahrens hat der Gemeinderat Flächen nördlich von Nordhausen angemeldet. Die damit zusammenhängenden Fragen und Probleme wurden schon wiederholt öffentlich diskutiert und sind deshalb bekannt. Generell war die Nachfrage nach Bauland in den letzten Jahren in Nordhausen relativ gering. Bei den weiteren Überlegungen ist auch die mögliche Umwandlung der bisherigen Gewerbefläche im nordöstlichen Bereich von Nordhausen zu künftiger Wohnbaufläche zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Möglichkeiten ist das permanent gelebte Verwaltungsaufgabe.

Aufgrund bisheriger Erfahrungen mit Nachverdichtungen wird diese Anregung so eingeschätzt, dass Bemühungen zur Umsetzung auf Widerstand stoßen werden.

Der Gemeinderat hat sich zuletzt im Vorfeld der Planungsvergabe für das Baugebiet Weihen gegen einen Wettbewerb ausgesprochen. Grund hierfür waren u.a. die durchwachsenen Erfahrungen anderer Kommunen mit solchen Wettbewerben und die spezifischen Bedingungen bei diesem Baugebiet. Ob dies bei künftigen Baugebieten anders ist, kann derzeit nicht beurteilt werden. Zu beachten ist insbesondere, dass ein Wettbewerbsergebnis grundsätzlich nicht so einfach zu modifizieren ist, wie eine im üblichen Verfahren entstandene Planung.

Was ist gesund? Alle Baugebiete der zurückliegenden Jahre bieten sowohl die Möglichkeit einer Bebauung mit Einfamilien- als auch mit Mehrfamilienhäusern. So hat sich z.B. über mehrere Abschnitte der baulichen Entwicklung im Südwesten Nordheims hinweg der Gemeinderat schon vor vielen Jahren nach reiflicher Überlegung in öffentlichen Sitzungen entschieden, in welchen Bereichen überwiegend Plätze für Einfamilien- und Doppelhausbebauungen geschaffen werden und wo schwerpunktmäßig Geschosswohnungsbau ermöglicht wird. .

Die Verwaltung freut sich, wenn dieser schon seit Jahren angekündigte Aspekt auch bei der Bürgerschaft positiv aufgenommen wird.

Hierfür ist bisher weder ein Bedarf erkennbar noch verfügt die Gemeindeverwaltung über die Ressourcen, sich um solche freiwilligen Aufgaben in der gebotenen Tiefe zu kümmern.

Wie die Bewohnerstruktur der in den letzten Jahren erstellten Mehrfamilienhäuser zeigt, handelt es sich bei diesen faktisch um Mehrgenerationenhäuser. Inwiefern die Gemeinde hier weitergehend eingreifen kann oder soll, bedürfte grundsätzlicher Beratung und Entscheidung, außerdem der Bereitstellung entsprechender Ressourcen zur Bewältigung der damit zusammenhängenden Aufgaben. Seit Jahren ist festzustellen, dass praktisch keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden, ohne Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Für den pflegegerechten Umbau vorhandener Wohnungen stellt die Gemeinde seit Jahren Zuschussmittel zur Verfügung, die allerdings bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

Gemeindeentwicklungskonzept   Nordheim 2030	
Handlungsfeld 2	Wirtschaft   Handwerk   Landwirtschaft   Einzelhandel
	Einzelhandel im Ortskern erhalten + fördern
	Möglichkeiten für Betriebsgründungen bieten
	Landwirtschaft stärken und am Ort erhalten
	Markttag "vergrößern"
	Förderung des Arbeitsstandorts, gegebenenfalls Ansiedlung von für Nordheim geeignete Betriebe
	Klimaschonende Maßnahmen und Energieeffizienz fördern und sicherstellen
	Ökologisierung der Landwirtschaft durch punktuelle Maßnahmen (Ackerrandstreifenprogramm, Baumpflanzprogramm)

### Stellungnahme der Verwaltung

<p>Diesem wünschenswerten Ziel entspricht die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten seit Jahren. Beispiele in Stichworten: Ladengeschäfte Obere Gasse, Einkaufsstätte Willig, Parkraumbewirtschaftung, Ortssanierung, Belebung durch Wochenmarkt, usw.        Wünschenswert wäre, dass ein aktiver Handels- und Gewerbeverein als Ansprechpartner zur Verfügung stünde und die Angebote von der Bürgerschaft auch in Anspruch genommen würden.</p>
<p>Von mehreren Wirtschaftsförderungsorganisationen über die Industrie- und Handels- oder Handwerkskammern bis zu Banken usw. gibt es vielerlei Anlaufstellen für alle, die an Betriebsgründungen interessiert sind.</p>
<p>Pauschale Antwort auf pauschales Ziel: Stärkung und Erhaltung der Landwirtschaft am Ort sind ein Ziel, welches die Gemeinde seit Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten verfolgt.        Bedauerlicher Weise ist aber festzustellen, dass zumindest von Einzelnen den Belangen der Landwirtschaft immer weniger Verständnis und Toleranz entgegengebracht wird. Hier ist insbesondere auch die gesamte Bürgerschaft aufgerufen, zur Erreichung dieses Zieles beizutragen.</p>
<p>Der von der Gemeinde initiierte Markttag erfreut sich großer Beliebtheit. Passende Betriebe sind eingeladen, sich den Beschickern anzuschließen.</p>
<p>Die Gemeinde versteht sich im Wesentlichen als attraktiver Wohnort, ohne die Pflege der vorhandenen Gewerbebetriebe zu vernachlässigen. Bisher ist es erklärtes Ziel, keine, insbesondere keine großflächigen zusätzlichen Betriebe ansiedeln zu wollen. Dies zu verändern steht im Widerspruch zu gleich mehreren anderen Zielen, insbesondere zu dem des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.</p>
<p>Die bisher sehr dürftige Inanspruchnahme entsprechender Angebote (z.B. Energie-START-Beratung) und die Erfahrungen anderer Kommunen lassen nicht darauf schließen, dass der Aufbau von Kapazitäten für diese Aufgabe sinnvoll wäre. Dies erst recht, weil es auf anderen Ebenen schon zahlreiche einschlägige Möglichkeiten gibt.</p>
<p>Ganz bewusst hat die Gemeinde - soweit es ihr überhaupt möglich wäre - bisher nicht (z.B. durch Verbot des Einsatzes bestimmter Mittel auf den gemeindlichen Pachtflächen) in die Abläufe der örtlichen Landwirtschaft eingegriffen. Dies könnte auch als kontraproduktiv in Bezug auf das o.g. Ziel "Landwirtschaft stärken und erhalten" ausgelegt werden.        Die weitere Umsetzung des Biotopvernetzungs Konzeptes z.B. durch die vorgeschlagenen Maßnahmen soll Zug um Zug gemeinsam mit der Landwirtschaft erfolgen, und nicht gegen deren Bedürfnisse.</p>

## Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

### Handlungsfeld 3

### Soziales | Infrastruktur | Gesundheit | Kultur

Ergänzendes Angebot Jugendhaus (attraktiver gestalten, mehr Events)

Jugendliche mehr einbeziehen (bspw. Jugendgemeinderat)

Attraktives Angebot bei Bildung und Betreuung erhalten

"Blumensommer 2.0" oder ähnliche Kulturtreffpunkte (Veranstaltung unter Marke)

Sportangebot für Seniorinnen und Senioren erweitern

Begegnungsstätte für Senioren schaffen (geeignete Räume, Information)

Ehrenamt stärken (Vernetzung, Wertschätzung, Werbung)

Hausarztversorgung erhalten, ggf. Ärztehaus

W-LAN an öffentlichen Plätzen, belastbares W-LAN in Gemeinschaftsräumen

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeinde hat seit Jahren ein Jugendhaus, welches - was Größe, Ausstattung und personelle Ressourcen angeht - sich an der oberen Grenze dessen bewegt, was für eine Gemeinde unserer Kragenweite üblich und vertretbar ist. In der Vergangenheit gab es viele Einladungen, sich aktiv in die Entwicklung des Jugendhauses einzubringen, z.B. auch über den Jugendbeirat. Letztlich wurden diese Bemühungen wegen ausbleibender Resonanz zurückgefahren.  
 Aufgrund der Teilnehmerstruktur im Gemeindeentwicklungskonzept muss (leider) davon ausgegangen werden, dass dieses Ziel nicht von Jugendlichen vorgeschlagen wurde. Bestreben der Gemeinde ist, im Einvernehmen mit der Diakonischen Jugendhilfe Heilbronn und dem Jugendhausleiter die passende Angebotsstruktur überwiegend in Zusammenarbeit mit den Jugendlichen zu gestalten.

Hier handelt es sich um eine gesetzliche Vorgabe, deren angepasste Umsetzung von der Gemeindeverwaltung derzeit vorbereitet wird. Vor dem Hintergrund von in der Vergangenheit äußerst spärlicher Resonanz auf entsprechende Angebote sollten die Erwartungen nicht zu hochgesteckt werden. Ein Jugendgemeinderat als Einstieg in verstärkte Einbeziehung der Jugendlichen wird bisher nicht als sinnvoll erachtet.

Diesem Ziel gilt ein Großteil der Arbeit von Gemeinderat und Gemeindeverwaltung seit Jahren.

Hier handelt es sich im weitesten Sinne um ein schon lange vom Gemeinderat formuliertes Ziel. Die notwendigen Voraussetzungen sind bis zur endgültigen Fertigstellung der Baustelle "Rathausneubau" in räumlicher und personeller Hinsicht nicht gegeben. Anschließend sieht man weiter.

Diese Anregung werden wir gerne an die Volkshochschule und die örtlichen Vereine weiterleiten. Die Gemeindeverwaltung bemüht sich derzeit zum wiederholten Male, ähnlich bereits laufenden Angeboten in anderen Landkreiskommunen einen "Bewegungstreff für Ältere" zu initiieren. Mittlerweile wird diese neue Initiative sehr positiv angenommen.

Hier handelt es sich um ein Ziel, das sowohl von Gemeinderat als auch vom Bürgermeister bereits seit längerer Zeit formuliert ist. Allerdings sind für diesen Zweck nicht alle Räume geeignet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass im Zuge aktueller Baumaßnahmen die Möglichkeiten für die Zukunft entstehen. Bezüglich des Aufbaus dieses Angebotes, der Organisationsform und weiterer Fragen soll es rechtzeitig öffentliche Informationsveranstaltungen und Beteiligungsmöglichkeiten geben.

Das ist eine wichtige Aufgabe, zunehmend wichtiger mit der wachsenden Erkenntnis, dass es für das Ehrenamt auch Grenzen gibt. Die Unterstützung der Gemeinde kommt bisher unter anderem in vielfältiger Unterstützung der Vereine und Organisationen zum Ausdruck, außerdem in Ehrungen und Auszeichnungen entweder direkt oder indirekt. Personelle Ressourcen in der Gemeindeverwaltung (z.B. als Anlaufstelle für Ehrenamt, Seniorenarbeit usw.) gibt es bisher keine.

Ähnlich wie für viele andere Kommunen ist dies auch für uns schon jetzt erklärtes Ziel der Gemeinde. Aktuell gelten die Bemühungen dem Aufbau einer Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin in der Nordheimer Ortsmitte. Letztlich sind die Möglichkeiten einer Gemeinde allerdings begrenzt.

Zu diesem Thema hat der Gemeinderat beschlossen, sich zunächst am Bahnhof in Nordheim und im Rathauspark sowie in den großen Hallen um den Aufbau eines WLAN-Netzes mit Hilfe von EU-Zuschüssen zu bemühen. Nach Klärung dieser Zuschussfragen wird sich der Gemeinderat erneut mit dem Thema auseinandersetzen.

## Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

### Handlungsfeld 4      **Mobilität**

Parken auf öffentlichen Straßen reduzieren

Verbesserung (Anbindung) und Ausbau (Taktung) des ÖPNV

Bahnhof barrierefrei gestalten

Zubringer zum Bahnhof initiieren

Autoverkehr durch Nordheim reduzieren (30er-Zonen, Mitfahrapp, Car-Sharing)

Sensibilisierung für umweltschonende Antriebsformen in der Verwaltung

## Stellungnahme der Verwaltung

	Dieses Ziel ist mit der Lebenswirklichkeit der Gemeinde derzeit nicht vereinbar.
	<p>Aus Sicht der Gemeinde ist das aktuelle Angebot des ÖPNV (insbesondere was die Verbindungen Richtung Zabergäu und Heilbronn sowie den Bahnverkehr auf der Linie Heilbronn - Stuttgart betrifft) besser als sein Ruf. Auch der Schülerverkehr nach Lauffen genügt nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung im Wesentlichen den Anforderungen.</p> <p>Ungeachtet dessen sind weitere Verbesserungen wünschenswert. Die Gemeinde setzt sich insbesondere für eine Vergrößerung der Kapazitäten während der Hauptverkehrszeiten ein, außerdem für eine bessere Berücksichtigung des Bahnhofpunktes innerhalb des Fahrplanes zwischen Stuttgart und Heilbronn. Was sich aus dem Thema "Zabergäubahn" ergibt, bleibt abzuwarten.</p> <p>Dem Aufbau eine Querverbindung nach Leingarten wird vom für den ÖPNV zuständigen Landratsamt bisher eine Absage erteilt. Die Begründung dieser Absage ist im Wesentlichen nachvollziehbar.</p>
	<p>Barrierefreiheit ist grundsätzlich überall wünschenswert, erst recht im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Angebot. Der Zugang zu Gleis 2 am Haltepunkt Nordheim ist bisher nicht barrierefrei. Der nächste Meilenstein zu diesem Thema ist die Grundsatzfrage, ob die Zabergäubahn kommen soll oder nicht. Je nachdem, wie diese Frage beantwortet wird, sind anschließend weitere Bemühungen sinnvoll.</p>
	<p>Die Nutzungsfrequenz des Bahnhofpunktes nimmt offensichtlich weiter zu. Die Gemeinde macht das fest an der wachsenden Belegung der von ihr eingerichteten Parkplätze für PKWs und für Fahrräder. Auch die Nutzung des bisher an zwei Tagen pro Woche verkehrenden Bürgerbusses unterstreicht diese Erkenntnis. Den Bürgerbus aber zu einer absolut verlässlichen, innerörtlichen Zubringerlinie auszubauen, wird mittelfristig nicht möglich sein.</p> <p>Dass der ÖPNV mit Zielrichtung Heilbronn nicht zum Nordheimer Bahnhof fährt, ist sicher selbsterklärend.</p>
	<p>Es bedarf sicherlich keiner Bewusstseinsbildung durch die Gemeinde, dass in relativ einfacher Form alle zur Erreichung dieses Zieles beitragen können - nämlich dadurch, dass sie ihr Auto stehen lassen und den ÖPNV, das Fahrrad oder ihre Beine benutzen. Natürlich ist auch die verstärkte Nutzung von Mitfahrgelegenheiten ein probates Mittel zur Erreichung dieses Zieles. Abgesehen davon, dass es bereits mehrere Mitfahrapps gibt, ist eine solche wenig sinnvoll, wenn sie lokal begrenzt wäre.</p> <p>Für den Aufbau eines nachhaltigen Carsharing-Angebotes ist die Größe der Gemeinde Nordheim kaum geeignet.</p>
	<p>Die Gemeinde sammelt derzeit erste Erfahrungen mit einem elektrobetriebenen PKW, der vom Hausmeister-Team für die überwiegend innerörtlichen Fahrten genutzt wird und mit einem E-Bike, dass anstelle eines Autos für kurze Strecken von den Verwaltungsmitarbeitern genutzt wird.</p> <p>Bisherige Versuche im Bauhof, Geräte mit Verbrennungsmotoren durch Akkugeräte zu ersetzen, waren erfolglos. Weiteres bleibt abzuwarten.</p>

## Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

### Handlungsfeld 4

### Mobilität

Erhöhung der Verkehrssicherheit (sichere Straßenübergänge und mehr Blitzer)

Schwerlastverkehrsverbot auf der Südstraße

Lärmschutz entlang der Umgehungsstraße verbessern

Radwege fördern und ausbauen

**Stellungnahme der Verwaltung**

Wenn unter "sicherem Straßenübergang" verstanden wird, dass idealerweise eine Mittelinsel an stärker belasteten Straßen/Übergängen eingebaut wird, dann wurde dies in den letzten Jahren regelmäßig berücksichtigt. Wenn damit die Einrichtung von Zebrastreifen oder Fußgängerampeln gemeint ist, dann muss auf die Zuständigkeit der Verkehrsbehörden verwiesen werden, welche an solche Maßnahmen bestimmte Anforderungen stellen.

Wenn die einen sich mehr Blitzer oder mehr Geschwindigkeitskontrollen wünschen, dann bezeichnen die anderen das als Abzocke oder Wegelagerei. Letztlich gilt auch hier: Für die Einrichtung von stationären Blitzern ist das Einvernehmen mit der Verkehrsbehörde erforderlich und relativ viel Geld in die Hand zu nehmen. Für verstärkte Geschwindigkeitskontrollen setzt sich die Gemeindeverwaltung immer wieder ein, stellt jedoch auch fest, dass weit überwiegend die Ergebnisse dieser Kontrollen eher unauffällig sind.

Diesen Wunsch durchsetzbar zu erfüllen, ist schlicht nicht möglich. Nicht außer Acht gelassen werden sollte auch, dass die stattdessen zu fahrende Strecke über Lauffener/Heilbronner Straße/Querspange/Großgartacher-/Brackenheimer Straße ebenfalls sehr hoch belastet ist, außerdem wohnen auch dort viele Menschen.

Unabhängig davon, ob mit Umgehungsstraße die Querspange Nord oder die neue Ortsumfahrung Nordhausen gemeint ist, bleibt abzuwarten, welche Ergebnisse die Fortschreibung des Lärmaktionsplans liefert.

Innerörtlich ist dieses Ziel mangels zur Verfügung stehender Fläche nur sehr schwer zu verfolgen. Überörtlich bestehen gute bis sehr gute Radwegverbindungen zu allen Nachbarn. Ein Lückenschluss als Direktverbindung zwischen Nordheim und Brackenheim-Hausen ist beim Landkreis im Rahmen der aktuellen Radwegenetzkonzeption angemeldet.

Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

**Handlungsfeld 5      Naherholung | Tourismus**

Gastronomisches Angebot für alle Generationen stärken	Die beste Stärku
Bestehende touristische Nachfrage besser nutzen, vor allem vor dem Hintergrund BUGA Heilbronn (Erneuerung Beschilderung , Homepage)	Die touristische E gestaltet. Der Ve Aufbau wirksame Diskussion wert. Die Bedeutung u auch nicht übers Dem Hinweis, im die Frage gegen Auto hat, überha Baurecht Grenze Das Stichwort Ho Personal und Pro
Ruhigerer Standort für Camping-Stellplätze suchen	Vermutlich sind V wichtigere. Dazu Rückmeldungen
Sauberkeit verbessern	Diesem Wunsch
Ladestation für Elektroautos und E-Bikes	Im Zusammenha aufgebaut werde Berechtigung un
Park als "Geheimtipp" der Bevölkerung erhalten/ nicht touristisch erschließen	Der Park wurde n Beliebtheit nicht Regelmäßige Pfl
Nutzung des "Alten Bauhof" überdenken (Kulturzentrum, Begegnungsstätte)	Das Gemeindeze mehrere wichtige Teile der Gebäu Verfügung steh Auf alle Diskussi
Mehrgenerationen-Spielplätze bauen	Mit diesem Gedä wäre sicherlich in Zeiterscheinung
Treffpunkt für Senioren	Auf die oben gen
Senioren-Rat berufen und bessere Kommunikation mit Senioren / Ansprechpartner von Seiten der Verwaltung aus	Es ist erklärtes Z Raum vorhande
Generell die Information und Kommunikation durch die Gemeinde verbessern	Die Gemeinde is dass die wichtig
Werbe- und Infotafeln an den Ortseingängen	Der Aufbau solch nächster Zeit vor
Vereinsleben fördern (z.B. gemeinsame Veranstaltungen wie Gemeindefrühstück, und vor allem Bereitstellung von Räumlichkeiten)	Die Vereine freu solche Angebote solche öffentlic

## Stellungnahme der Verwaltung

<p>ng des gastronomischen Angebotes besteht darin, das vorhandene zu Nutzen. Dazu sind alle herzlich eingeladen.</p>
<p>Entwicklung in der Neckar-Zaber-Region wird im gemeinsamen Verein "Neckar-Zaber-Tourismus" seit Jahren kontinuierlich positiv      rein kann jedoch nur das vermarkten, was an Angeboten da ist. Die Schaffung von Angeboten wird gerne beratend begleitet. Den      er touristischer Highlights (Blumensommer? Rathauspark?) als vorrangige Gemeindeaufgabe zu definieren, ist eine grundsätzliche      Dazu siehe auch unten stehendes Handlungsziel "Park als Geheimtipp erhalten".      nd Wirkung der BUGA 2019 in Heilbronn auf den Tourismus und die Kommunen der Nachbarschaft sollte man nicht unter-, aber      chätzen.      mer wieder an die Aktualisierung der Beschilderung zu den Gaststätten, Weinbau und Übernachtungsbetrieben zu denken, wird      über gestellt, ob diese Beschilderung in einer Zeit, in der praktisch jedermann sein Navigationsgerät in der Hosentasche und im      upt noch notwendig und damit gerechtfertigt ist. Der Werbebeschilderung der touristischen Betriebe sind durch geltendes      en gesetzt.      omepage wird in diesem Zusammenhang nicht verstanden. Die Gemeinde fühlt sich durch den Neckar-Zaber-Tourismus, dessen      odukte sowie dessen Homepage touristisch gut vertreten.</p>
<p>Wohnmobilstellplätze gemeint. So wünschenswert für viele Wohnmobilisten auch das Kriterium "Ruhe" sein mag, es gibt sicher      gehören u.a. Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten. Der heutige Standort hat Vor- und Nachteile. Bisher gab es viele positive      zum aktuellen Standort.</p>
<p>schließen sich Gemeinderat und Gemeindeverwaltung an.</p>
<p>ng mit dem Rathausneubau und der notwendigen Neugestaltung der Außenanlagen soll auch eine Ladestation für Elektroautos      n. Diese Absicht wird bisher als kommunaler Beitrag zu veränderter Mobilität gesehen, wobei auf die kontroversen Meinungen zu      d Notwendigkeit verwiesen wird.</p>
<p>mit der Umgestaltung vor dem Blumensommer 2003 aus einem Dornröschenschlaf erweckt und erfreut sich seither großer      nur bei Bürgerinnen und Bürgern aus Nordheim und Nordhausen. An eine verstärkte touristische Erschließung ist nicht gedacht.      ege und Aktualisierung (Blumen, Kinderspielplatz usw.) sind aber notwendig.</p>
<p>entrum Alter Bauhof hat sich seit seiner Umgestaltung im Zusammenhang mit dem Blumensommer 2003 etabliert und erfüllt      e Funktionen (Zentrale für Parkfest und weitere Feste, Sitzungssaal, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen,...).      de sind als offene Seniorenbegegnungsstätte denkbar, wobei die Flächen erst nach Fertigstellung des Rathausneubaus zur      n.      onen über weitergehende Nutzungen oder wesentliche Änderungen ist die Gemeinde sehr gespannt.</p>
<p>anken hat sich die Gemeinde im Zusammenhang mit den Blumensommer-Veranstaltungen schon beschäftigt. Idealer Standort      n der Ortsmitte; das schon deshalb, weil dort auch die Senioren sind. Inwiefern solche Generationenspielplätze eine      sind oder dem oben formulierten Ziel "Park soll Geheimtipp bleiben" widersprechen, ist ausdiskutieren.</p>
<p>nachten Ausführungen wird verwiesen.</p>
<p>iel der Gemeinde, die Arbeit mit und für Senioren auszubauen. Nach Fertigstellung des Rathausneubaus ist zunächst einmal der      n, um das für diese Aufgabe notwendige Personal unterzubringen.</p>
<p>t für jeden praktikablen Vorschlag, wie Information und Kommunikation verbessert werden können, dankbar. Festzustellen ist,      sten derzeitigen Medien (Blättle, Internet, Facebook) oftmals nicht beachtet werden.</p>
<p>er Tafeln als Ersatz für die sowohl unschönen als auch unzulässigen "wilden Plakatierungen" ist eine der Aufgaben, welche in      n der Gemeindeverwaltung angegangen werden sollen.</p>
<p>en sich sicherlich über jede Anregung, wie ihr Angebot verbessert werden kann und ebenso über alle, die bereit sind, sich für      zu engagieren. Die räumlichen Möglichkeiten der Gemeinde sind bekannt. Soweit nicht anderweitig belegt, stehen diese für      e Zwecke selbstverständlich zur Verfügung.</p>

Gemeindeentwicklungskonzept | Nordheim 2030

**Handlungsfeld 6 Städtebauliche Gestalt | Identität**

**Nordhausen**

Ortsmitte im Bereich altes Rathaus, Schulhaus, Lehrerhaus schaffen	Dieser Bereich w Gebäuden gegen
Ortsmitte in einem ganzheitlichen Konzept betrachten (Mehrgenerationenhaus, öffentlich zugängliche Nutzung, neuer Standort Waldenserkerze, Grünflächen)	Genau dies, die nächsten Jahre.
Umnutzung Gebiet Ortseingang Nordhausen: Mischung von Gewerbe und Wohnen, EFH bis MFH	Auf das laufende
Abfrage Gewerbebedarf	Die letzte Abfrag die Fortschreibung gehalten. Im Übr richtige Ansprech
Anpassung des Straßenbilds wie in der Weststraße	Auf die Ortssanie
<b>Nordheim</b>	
Renaturierung und Fortführung des Bachlaufs bis zum Bahnhof	Das ist eines der
Parkraumkonzept	Seit ihrer Einführ dort eine Veränd Verwaltung mit In

## Stellungnahme der Verwaltung

wird sicher einer der zentralen Punkte bei der anstehenden Ortssanierung in Nordhausen sein. Was aus den gemeindeeigenen über der Kirche wird, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Die Bürgerschaft wird einbezogen, sobald es Sinn macht.

ganzheitliche Betrachtung des Waldenserortes Nordhausen und die dorfgerechte Sanierung, sind wichtigste Aufgaben der

Bebauungsplanverfahren "Wohnpark Nordhausen" wird verwiesen.

Bei den örtlichen Betrieben, ob und gegebenenfalls wieviel gewerbliche Fläche sie benötigen fand letztes Jahr vor dem Start in des Flächennutzungsplanes statt. Eine solche Abfrage jährlich durchzuführen, wird weder für sinnvoll noch für vertretbar. Die Gemeinde stellt fest, dass allen ernsthaften Interessenten bewusst ist, dass die Gemeindeverwaltung hier permanent der Partner ist.

Sanierung Nordhausen wird verwiesen.

Die bereits formulierten Ziele der Gemeindeentwicklung, allerdings sowohl zeitlich wie personell wie finanziell sehr aufwändig.

Die Parkraumbewirtschaftung im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Nordheimer Ortsmitte bewährt. Inwiefern weitere Regelungen denkbar sind, sollte diskutiert werden. Vorschläge, welche Ziele erreicht werden sollen, sieht die Verwaltung mit Interesse entgegen.

