

Dorferneuerung in Miehlen

Verbandsgemeinde Nastätten im Kreis Rhein-Lahn



Was besprechen wir heute...

- 01 Wir sind Visionsorte!
- 02 Ortsentwicklung Miehlen
- 03 Bestandsanalyse des DE-Konzeptes
- 04 Ausblick auf weiteren Prozess

Wir sind Visionsorte!

interdisziplinäres Planungsbüro aus Koblenz

Dorfmoderationen.

Dorferneuerungskonzepte.

Ortsmanagement.



Miehlen.
DE-Konzept.

V

Das Unternehmen:
schneiderarchitektur

| | |
|-----------|------|
| gegründet | 2010 |
| Team | 10 |

Die Abteilung:
visionsorte

| | |
|------------------|------|
| eigenständig | 2023 |
| Mareike Dietzler | |



Was wir machen...

Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Planung und Umsetzung

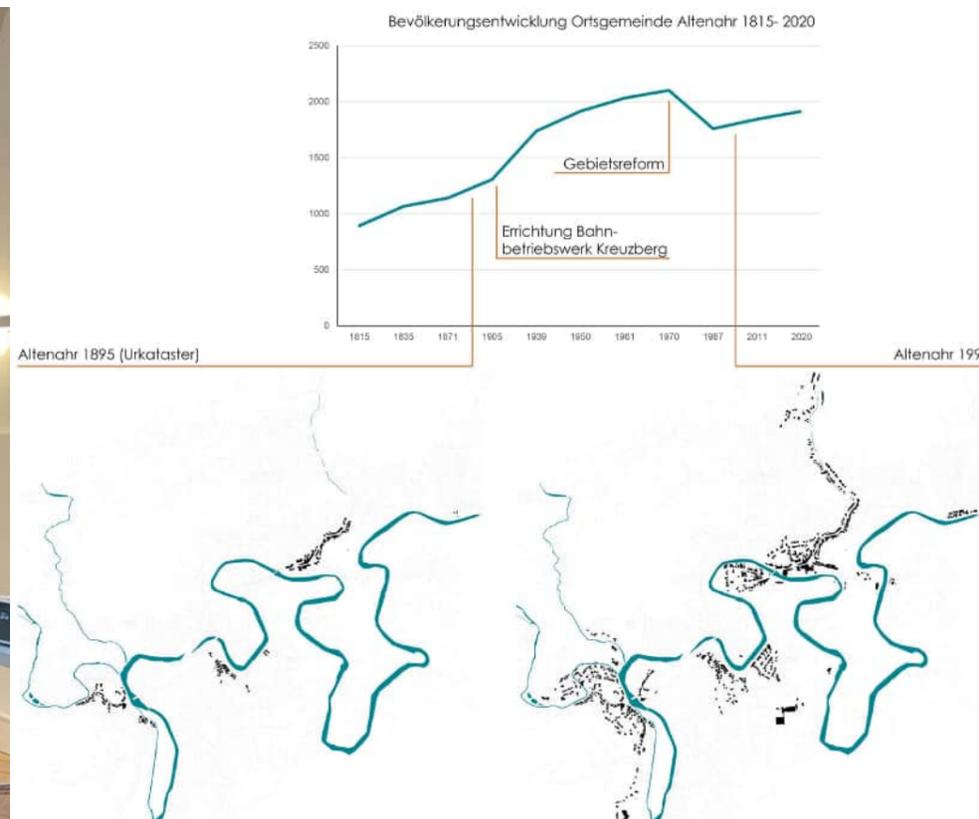
Vernetzungsveranstaltung

„Gemeinsam Visionsorte gestalten“ in Staudt



Dorferneuerungsmaßnahmen

„Fokusanalyse in Altenahr“



Machbarkeitsstudien

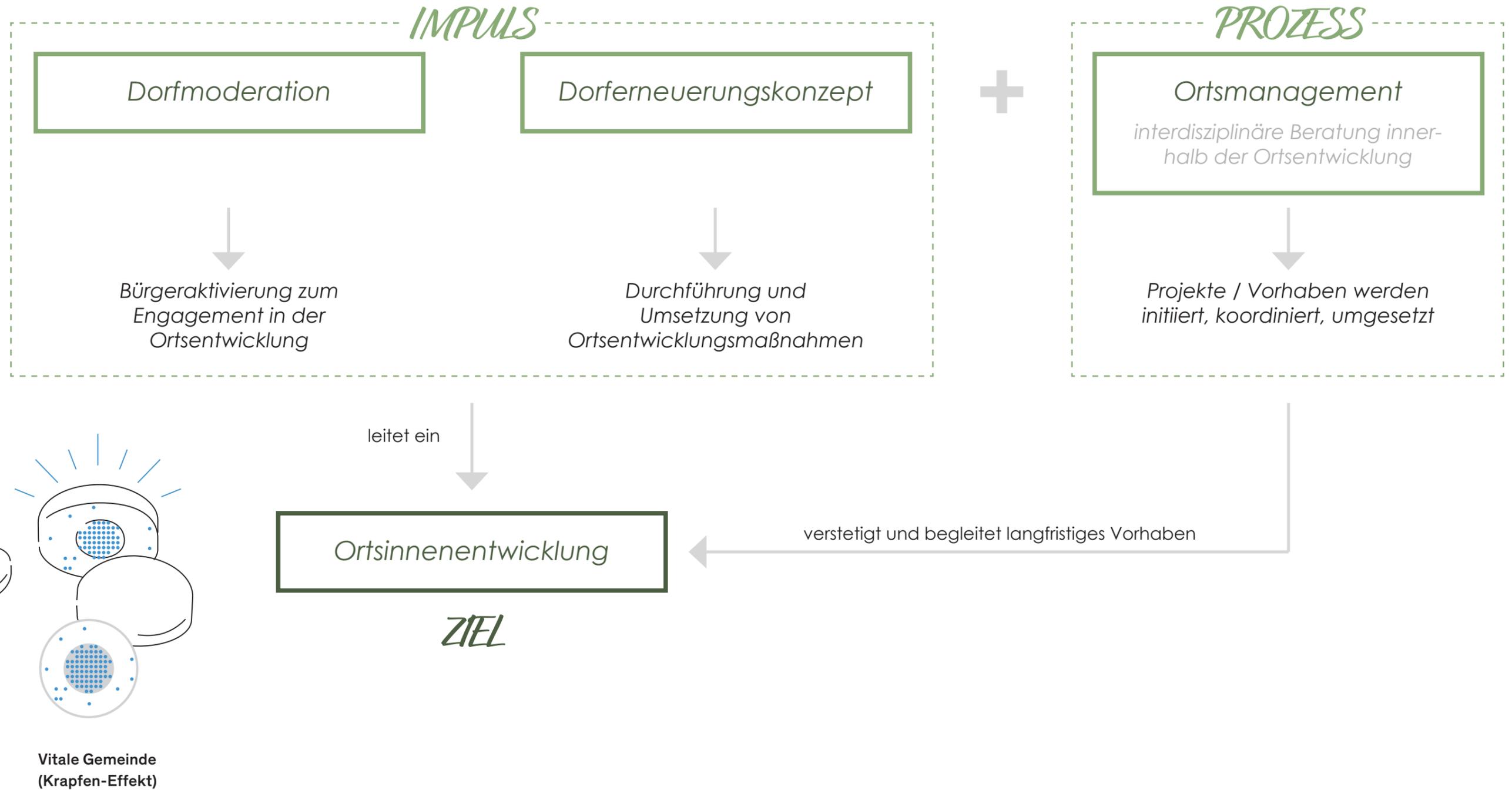
„Mehrgenerationenspielfeld in Lehmen“





Wie wir es machen...

Innenentwicklung als Ziel der Ortsentwicklung



Ortsentwicklung Miehlen

Auf der Basis eines breit aufgelegten Beteiligungsprozesses und einer fundierten Grundlagenanalyse wird in Miehlen ein langfristiger Entwicklungsprozess angestrebt.

Innerhalb der Ortsentwicklung, bei der die Innenentwicklung als Leitgedanke dienen soll, dient die Dorferneuerung somit als Impuls. Sowohl die Dorfmoderation als auch das DE-Konzept bilden die Grundlage einer strategischen und nachhaltigen Weiterentwicklung.

Dafür sollten strategische und langfristige Ziele definiert und mittels konkreter Projekte umgesetzt werden.



Ortsentwicklung Miehlen

Zeitplan des Gesamtprozesses

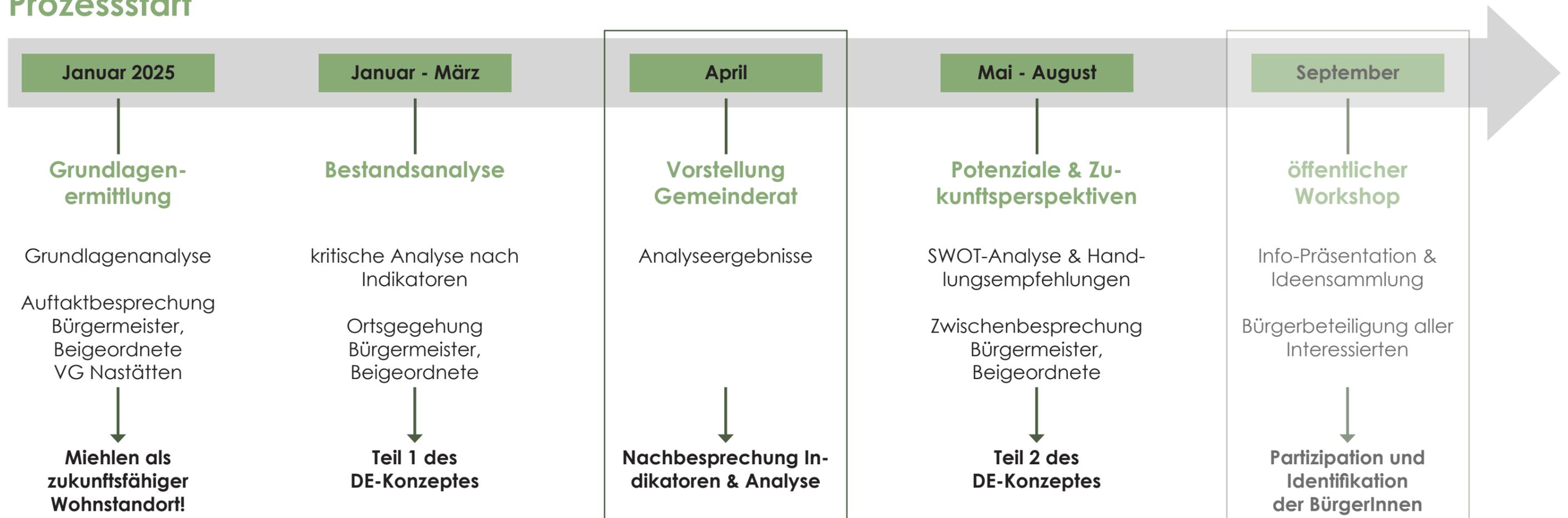




Dorferneuerungskonzept 2025

Prozessablauf des DE-Konzeptes

Prozessstart





Prozessende



Bestandsanalyse

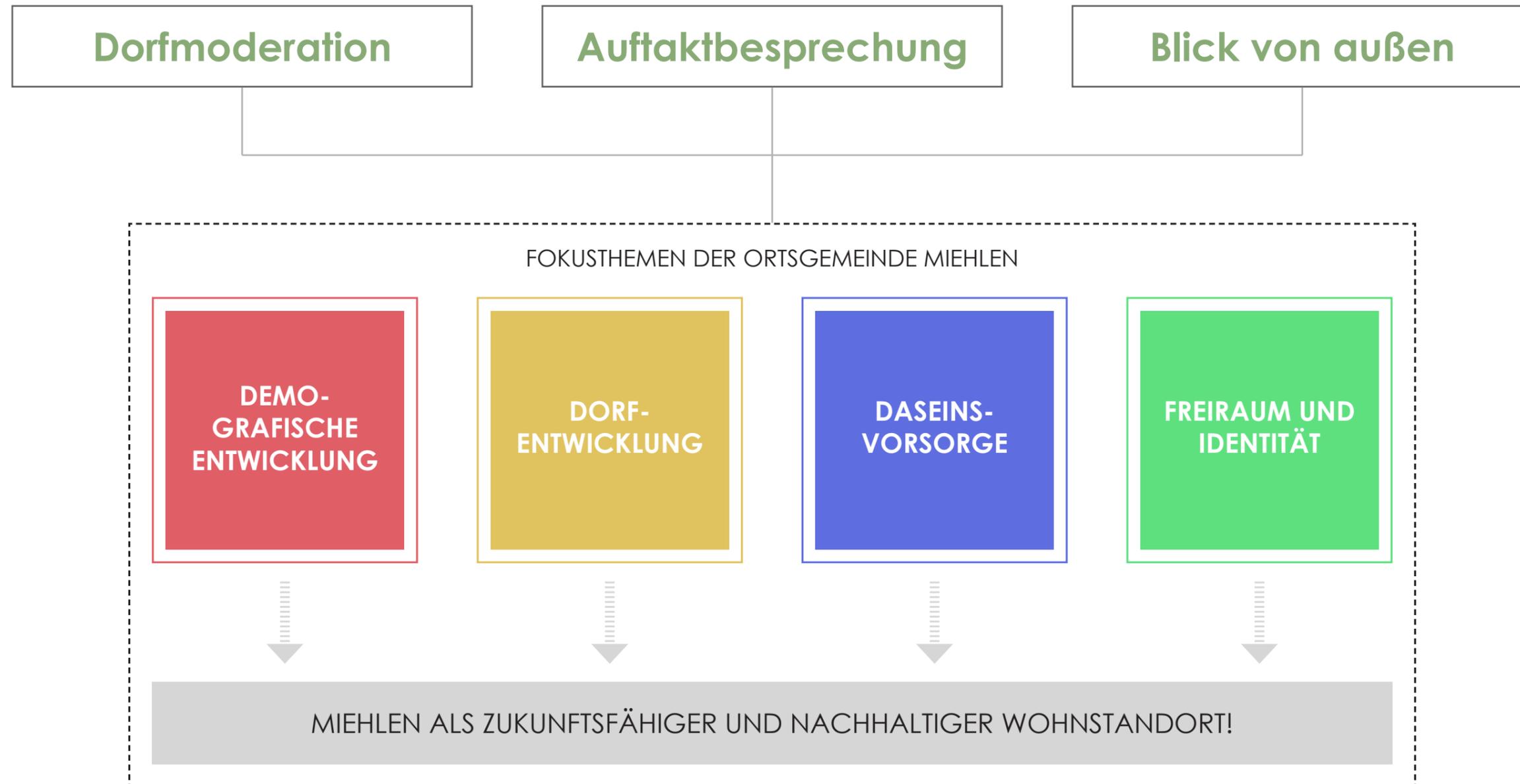
Die kritische Bestandsanalyse auf der Grundlage festgelegter Fokusthemen bildet die Basis eines zielgerichteten Dorferneuerungskonzeptes.

Sobald das Ziel für den Prozess der Ortsentwicklung definiert ist, können einzelne Fokusthemen durch klare Indikatoren analysiert und bewertet werden. Dies ist vor allem deshalb wichtig, weil nur so sichergestellt werden kann, dass das Konzept schlussendlich zielgerichtet ist. Daraufhin können dann ortsspezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet und Leuchtturmprojekte für die Ortsentwicklung entworfen werden.



Fokusthemen in Miehlen

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025



demografische Entwicklung

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V

1. FOKUSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

Bevölkerungsrückgang
demografischer Wandel
Lebens-/ Strukturwandel
Diversität der Bevölkerung

Indikatoren

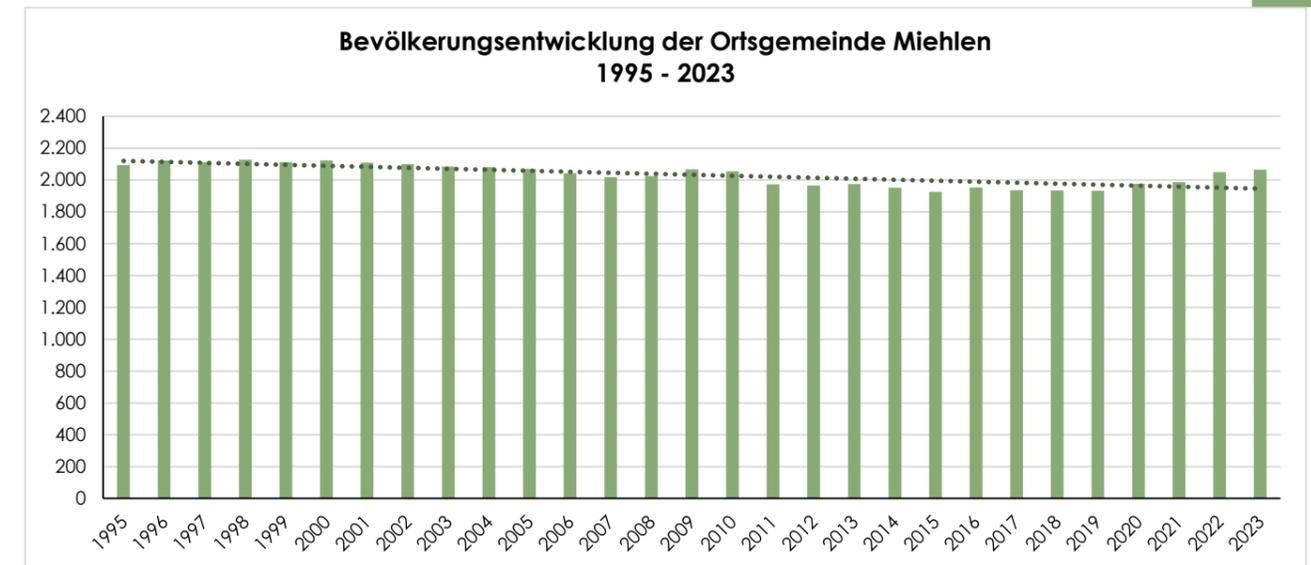
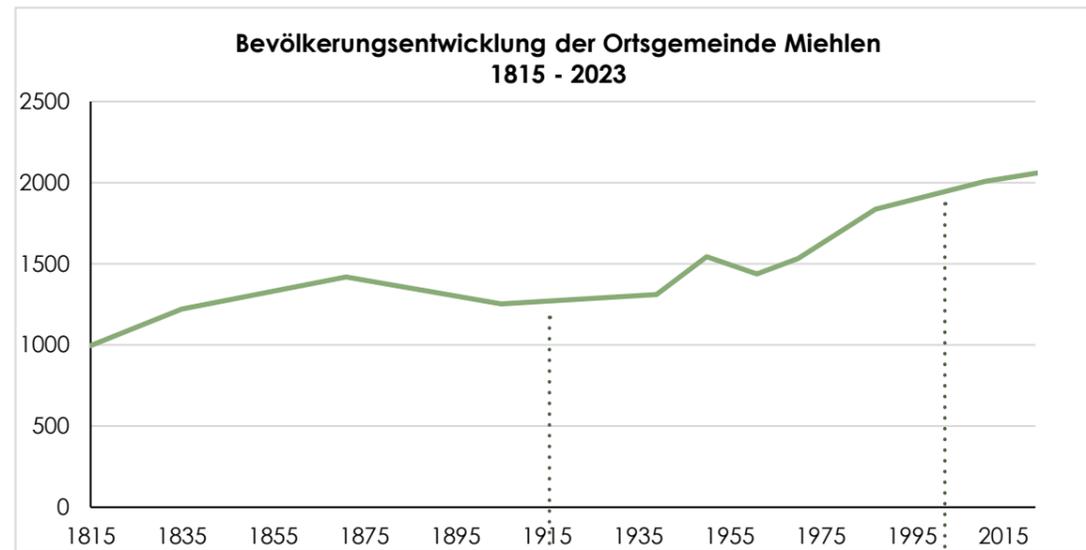
Daten des
statistischen Landesamtes
Zensus 2022

Bestandteile der Analyse

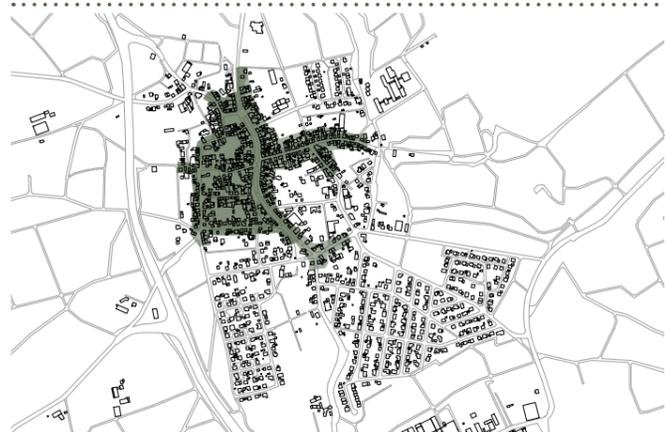
Bevölkerungsentwicklung
Altersstruktur
Wohnsituation
Prognosen

1

quantitative Entwicklung



Miehlen 1915



Miehlen 1998



- Überwiegend positive Entwicklung
- von 995 EinwohnerInnen (1815) auf 2.064 (2023)
- nach 1960 großflächige Neuausweisungen > starker Anstieg
- seit 1990 flach Kurve ab

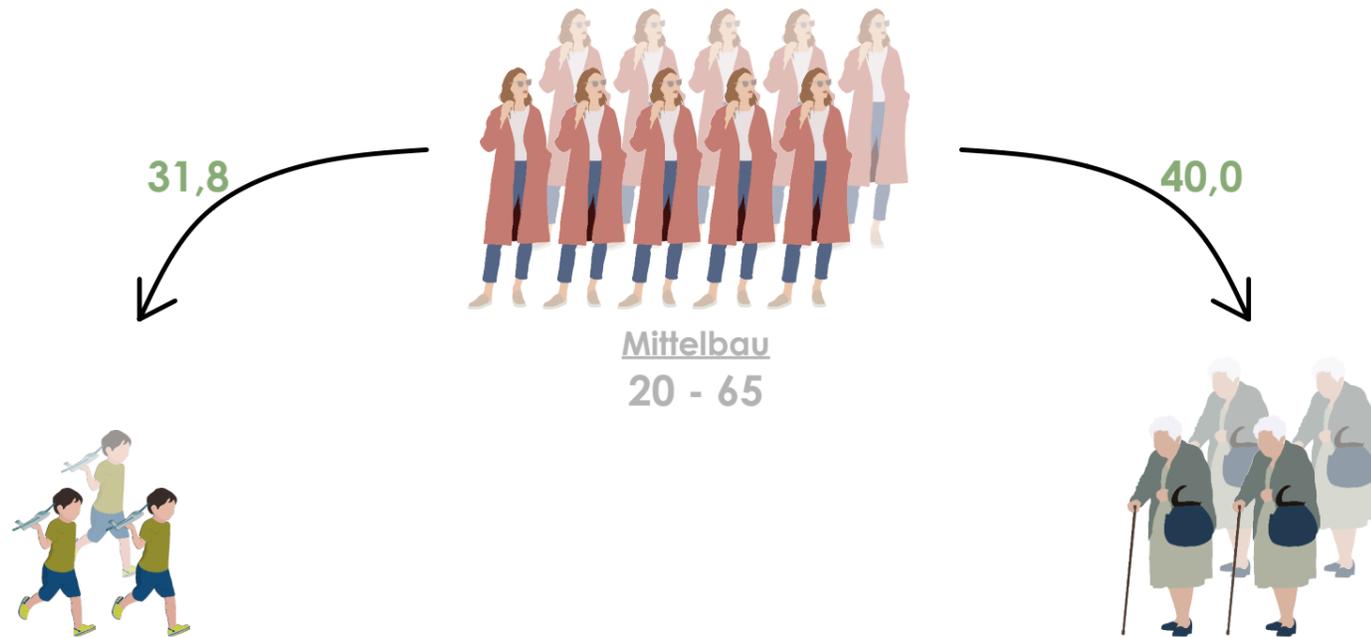
- ab 1995 Stagnation und seit 2000 Rückgang
- seit 2020 scheint Entwicklung wieder positiv zu sein
- mögliche Gründe: Corona, Wohnungsknappheit in Städten, Ukrainekrieg
- negativer natürlicher Saldo
- positiver Wanderungsaldo

1.

qualitative Entwicklung

Miehlen. DE-Konzept.

V



Jugendquotient

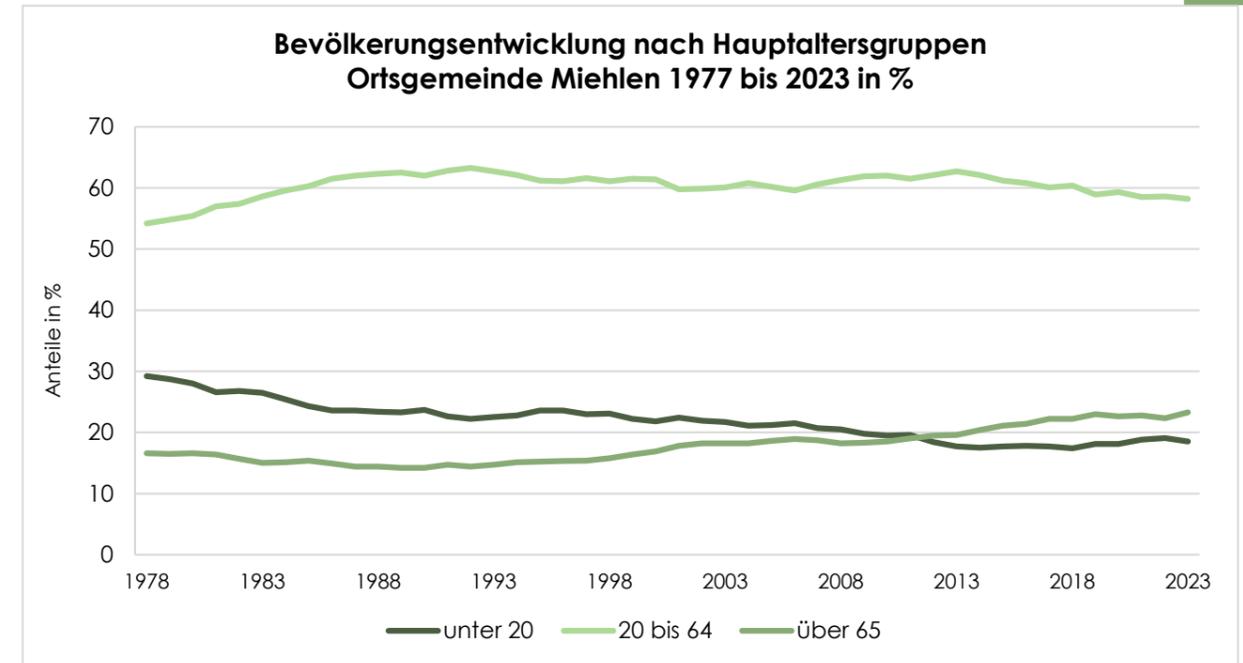
(unter 20-Jährige je 100 der 20- bis 65-jährigen Bevölkerung)

| | |
|--------------------------|------|
| Miehlen | 31,8 |
| Gemeinden gleicher Größe | 32,5 |

Altenquotient

(Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis 65-Jährigen)

| | |
|--------------------------|------|
| Miehlen | 40,0 |
| Gemeinden gleicher Größe | 40,8 |



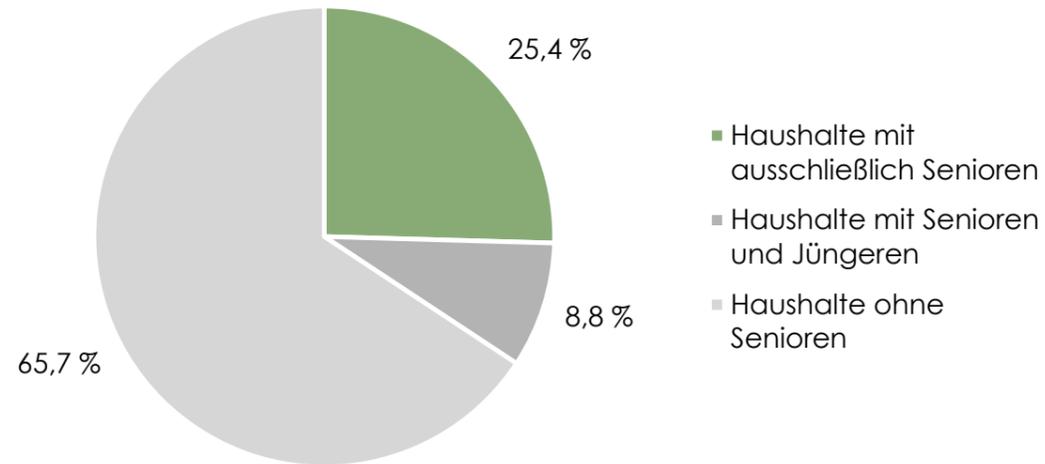
- genaue Zusammensetzung der Bevölkerung durch qualitative Zusammensetzung
- Abhängigenquotient erster Eindruck
- niedriger Jugendquotient > nur 23 % der Haushalte aus Paaren mit Kind(ern)
- niedriger Altenquotient

- seit 2012 steigender Altersdurchschnitt (mehr ältere als jüngere EinwohnerInnen)
- Anteil des Mittelbaus sinkt
- Prognose für VG Nastätten: bis 2040 knapp 32 % über 65 / unter 50 % 20 - 65

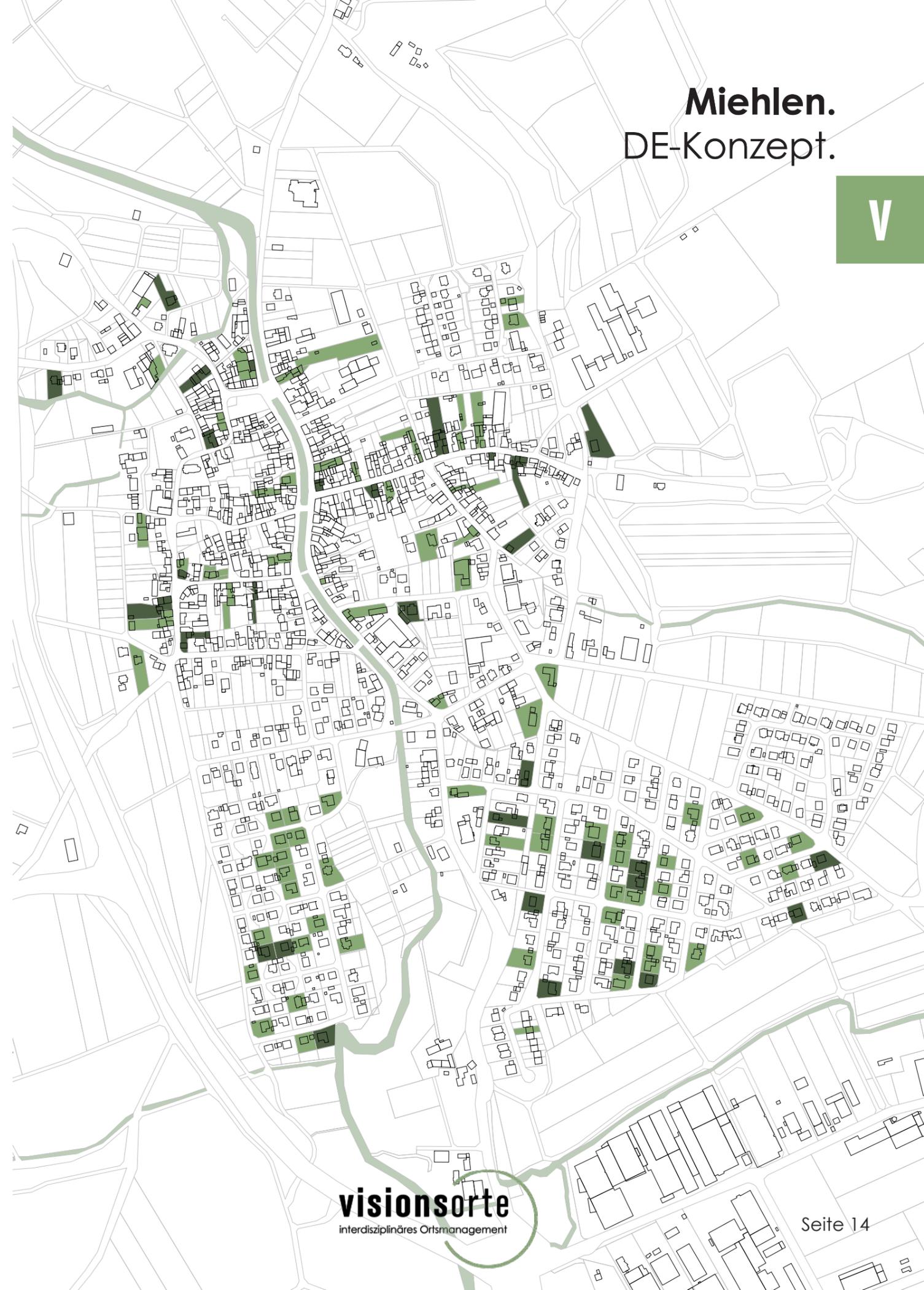
1

qualitative Entwicklung

Haushalte nach Seniorenstatus der OG Miehlen in %



- in 25 % aller Haushalte ausschließlich Senioren
- räumlich verortet (über 70-/ 80-Jährige) alle im Ort verteilt
- in Siedlungsbereichen aus 1970ern steht Generationenwechsel bevor
- innerörtliches Flächenpotenzial hierdurch vorhanden



2. FOKUSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

Funktionsverlust im Ortskern
Leerstand und Verfall Bausubstanz
Klimaschutz
Wohnstandort

Indikatoren

ortsstrukturelle Aspekte
Daten des
statistischen Landesamtes
Ortsbegehung

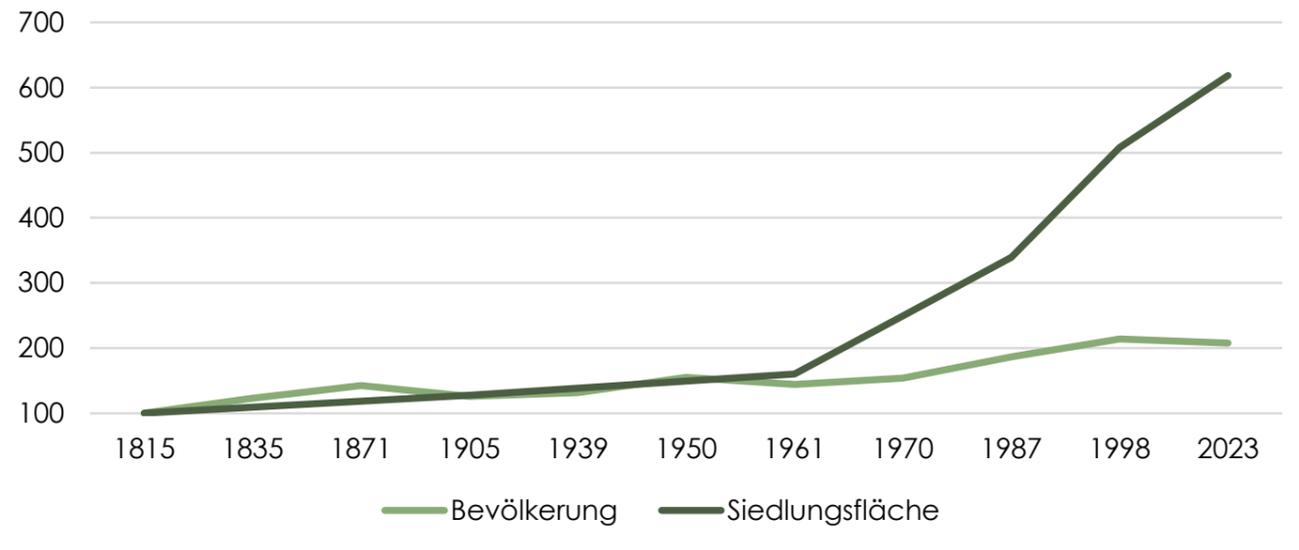
Bestandteile der Analyse

Siedlungsgenese
Flächenentwicklung
Wohnsituationen und Gebäudebestand
Leerstand und Potenzialflächen

2.

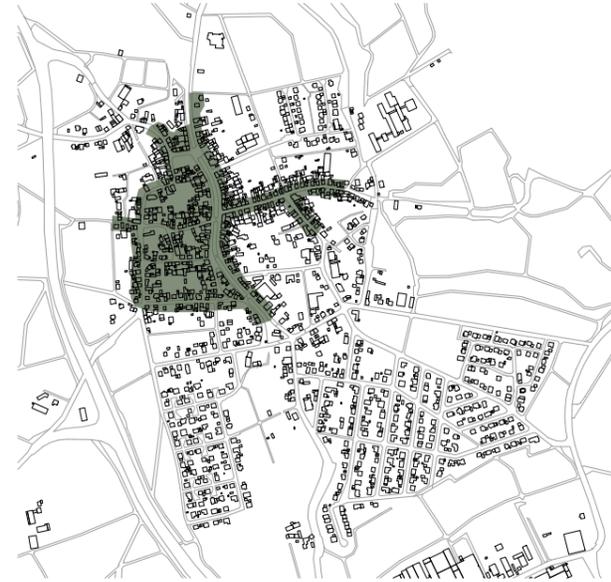
Siedlungsentstehung

Entwicklung von Siedlungsfläche und Bevölkerungszahl von 1815 bis 2023 in %



- bis 1960 behält Miehlen kompakte Form bei > nur geringfügige Erweiterungen
- ab 1970er großflächiges Wachstum
- Bebauung Ortskern und Siedlungserweiterungen unterscheiden sich hinsichtlich Dichte stark
- starke Diskrepanz zu Bevölkerungsentwicklung
- Lebensverhältnisse haben sich geändert
- Versiegelung als Thema

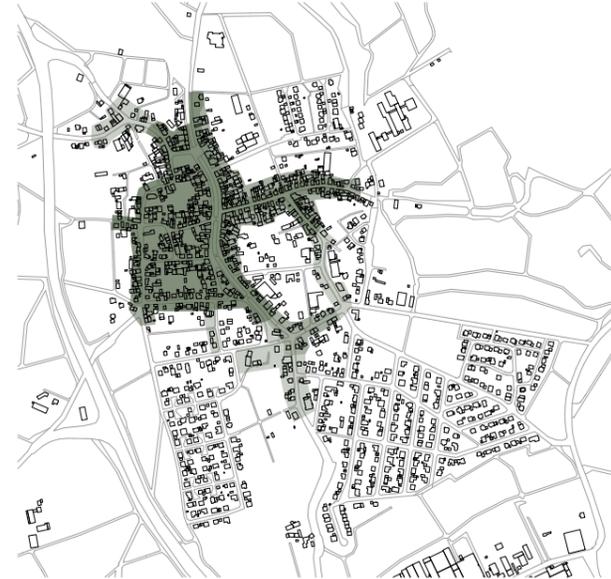
1820



1915



1960



1980



1998



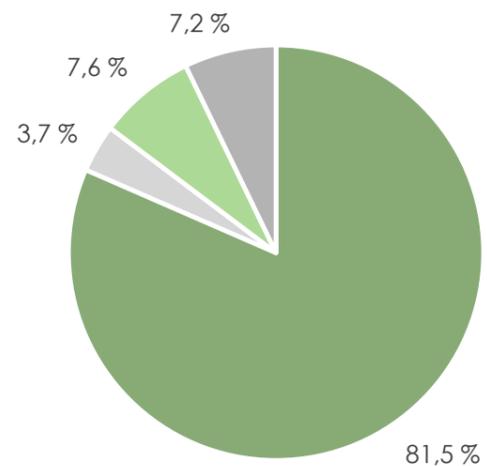
2024



2.

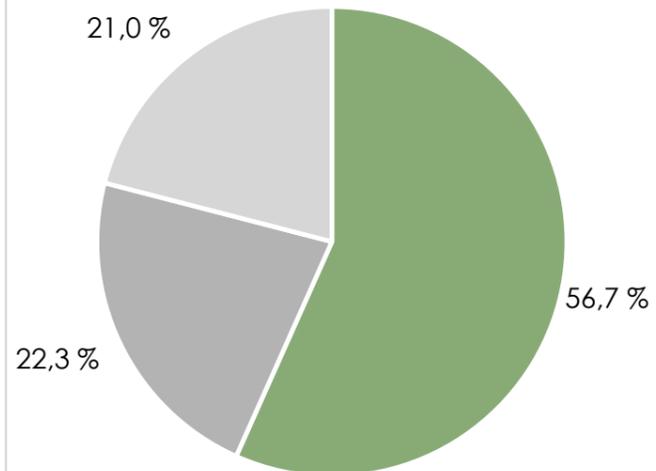
Wohnsituation und Gebäudebestand

Gebäudetypologien der OG Miehlen in %



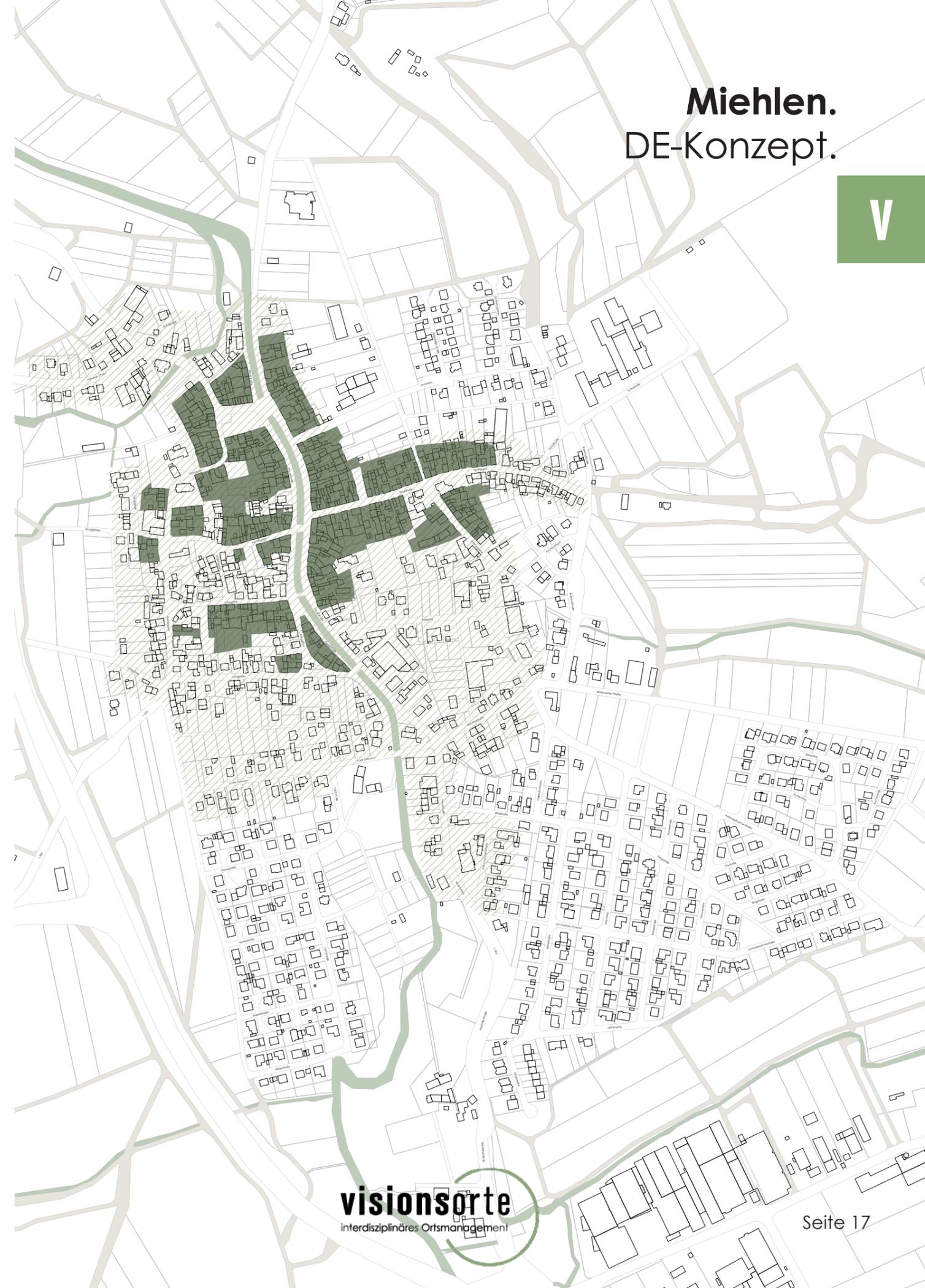
- freistehendes Wohngebäude
- Doppelhaushälfte
- gereihtes Haus
- anderer Gebäudetyp

Wohnungen pro Gebäude der OG Miehlen in %



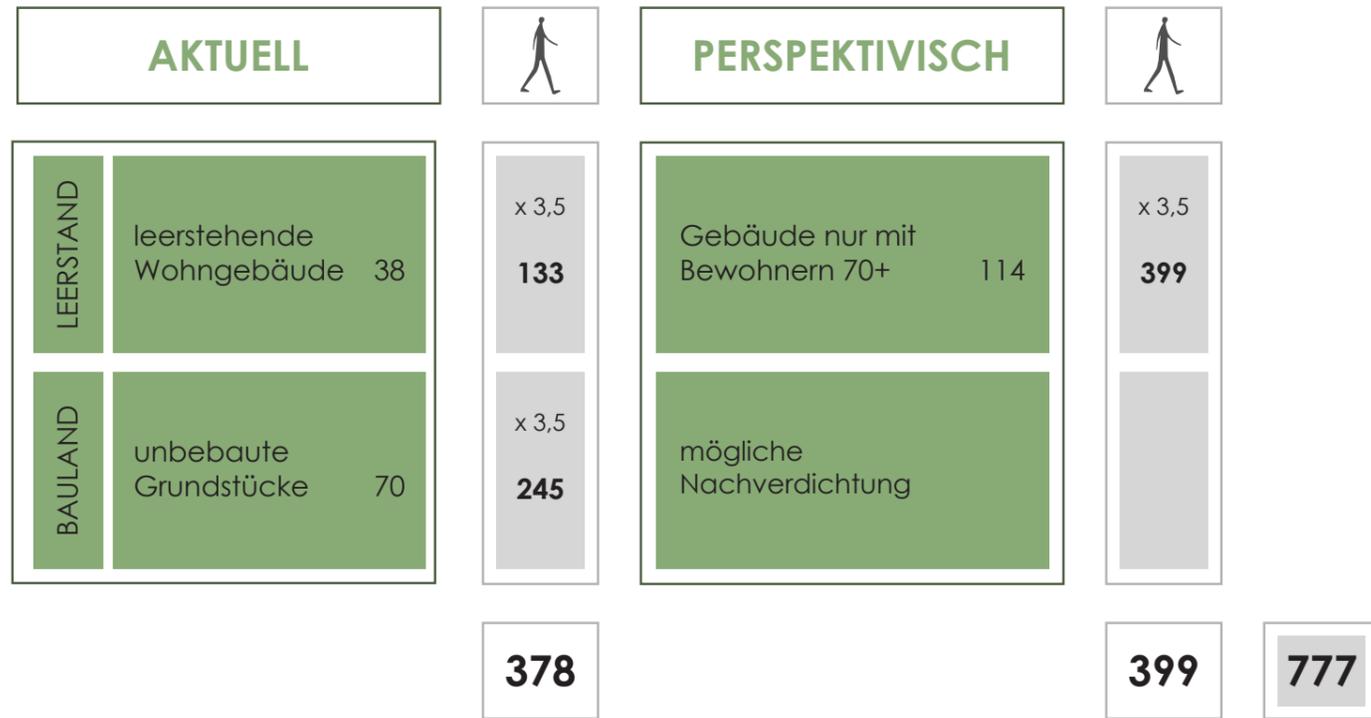
- Gebäude mit einer Wohnung
- Gebäude mit zwei Wohnungen
- Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen

- landwirtschaftliche Prägung innerhalb der Gebäude zu erkennen
- historische Hofstrukturen > Nachnutzung v.a. der Nebengebäude wichtig
- Förderprogramm wird gut angenommen > Gebäude werden gekauft
- sehr hoher Anteil an freistehenden Wohngebäuden
- gleichzeitig viele Gebäude mit nur einer Wohneinheit
- hohe Flächeninanspruchnahme

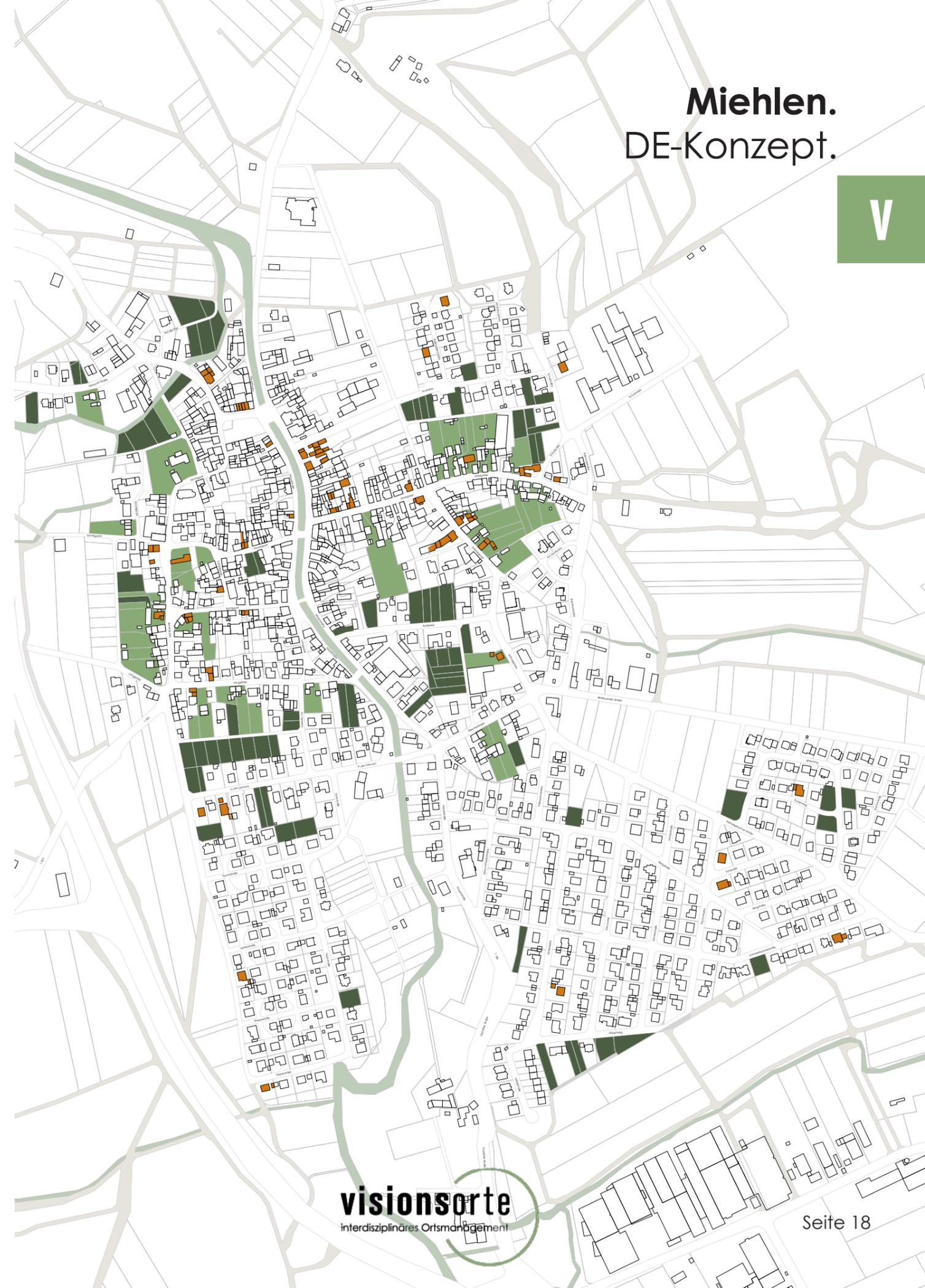


2.

Leerstand und Potenzialflächen



- diverse Baulücken sind in Ortslage vorhanden (insgesamt 42.000 m² = 70 Grundstücke) > dunkelgrün
- untergenutzte Grundstücke > hellgrün
- leerstehende Gebäude vereinzelt vorhanden > v.a. im Ortskern
- Wohnraumpotenzial für 777 Menschen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Problem: private Eigentümer halten Grundstücke vor
- hier Kommunikationsstrategie und Aufklärung wichtig



Miehlen.
DE-Konzept.



3. FOKUSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

räumliche Nähe zu Nastätten
demografischer Wandel
Attraktivität für Familien

Indikatoren

ortsstrukturelle Aspekte
Internetrecherche
Ortsbegehung

Bestandteile der Analyse

Infrastrukturausstattung
Barrierefreiheit
Breitbandversorgung
Ehrenamt und Vereine

3

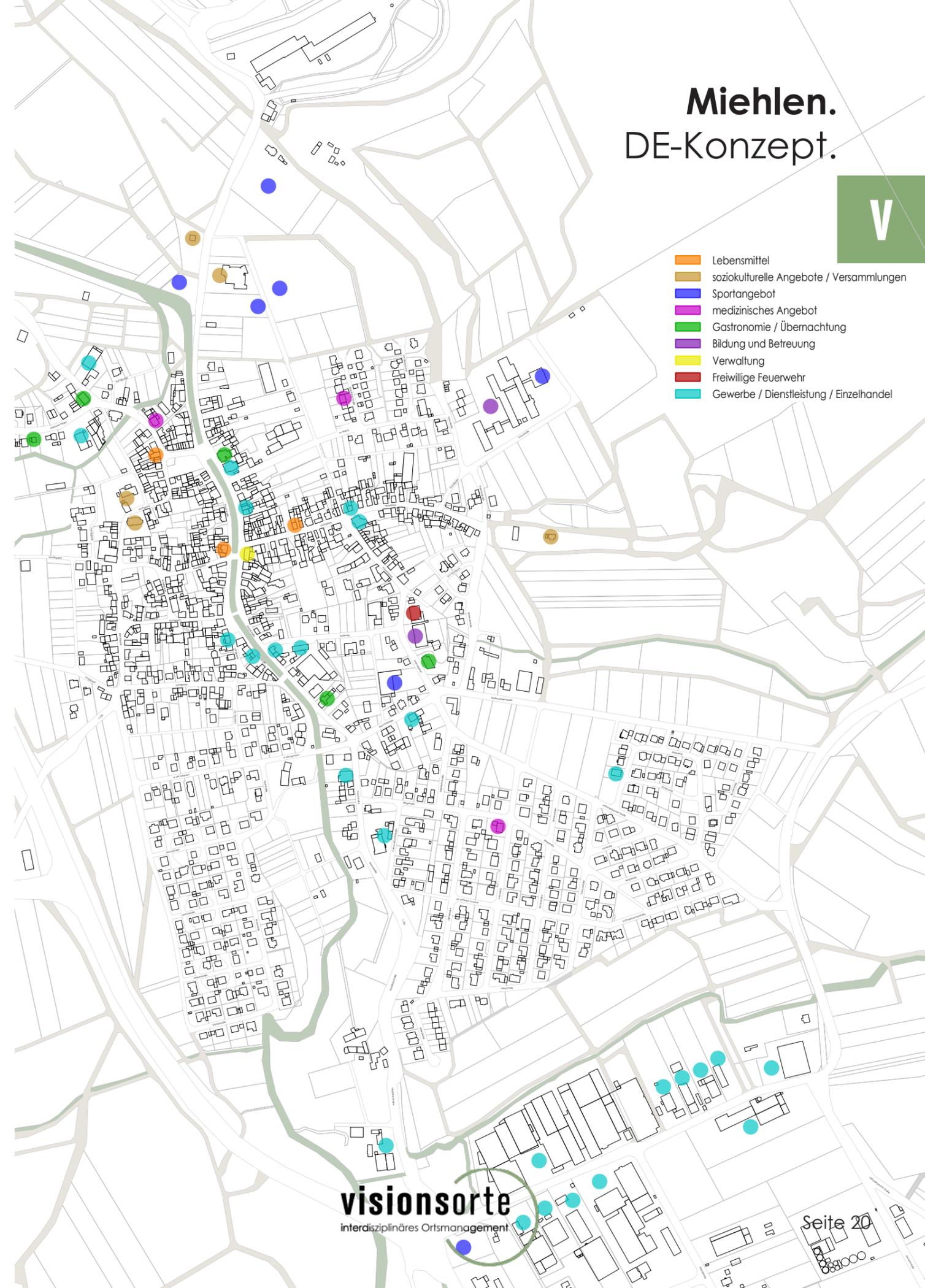
Infrastrukturausstattung

- Nahversorgung mit Dorfläden gut (Barrierefreiheit)
- Dorfzentrum als Treffpunkt als Idee aus Moderation
- überörtliche Funktion innerhalb Kita und Schule > Ausweitung durch Neubau Kita
- medizinische Versorgung als großes Defizit > hier bereits Bewusstsein für fehlendes Angebot
- kirchliche Angebote vor allem bei Senioren gut angenommen
- breit aufgestelltes Vereinsleben und Bücherei
- Aussterben der Gastronomie
- wenig touristische Angebote

Miehlen. DE-Konzept.

V

- Lebensmittel
- soziokulturelle Angebote / Versammlungen
- Sportangebot
- medizinisches Angebot
- Gastronomie / Übernachtung
- Bildung und Betreuung
- Verwaltung
- Freiwillige Feuerwehr
- Gewerbe / Dienstleistung / Einzelhandel

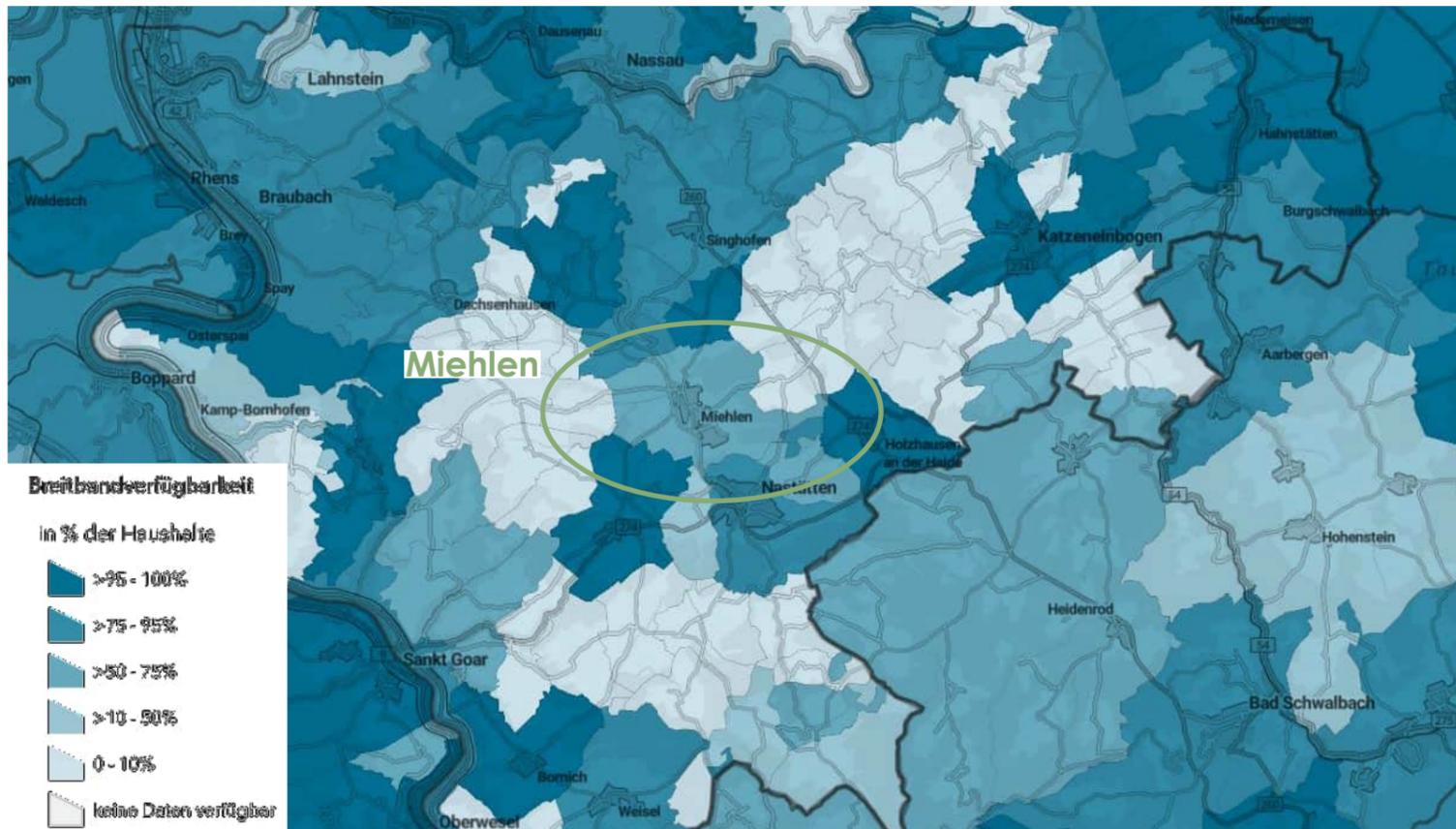


3.

Technische Infrastruktur & Barrierefreiheit

Miehlen. DE-Konzept.

V



- Freiwillige Feuerwehr mit überörtlicher Funktion > Neubau Feuerwehrgerätehaus
- Jugendfeuerwehr
- Breitbandversorgung für Wohnqualität wichtig > schlechtere Ausstattung wie viele umliegende Gemeinden
- Barrierefreiheit als Grundlage für demografischen Wandel und Lebensqualität
- öffentliche Einrichtungen (Dorfladen, Rathaus)
- öffentlicher Raum (Straßen, Plätze, Bushaltestellen)
- privater Wohnraum > Menschen möchten lange in Häusern wohnen, dann zumindest barrierearm





Freiraum und Identität

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

4. FOKUSTHEMA

Herausforderungen in Miehlen

„Zufriedenheit“ der EinwohnerInnen
Gestaltung des öffentlichen Raums
fehlende öffentliche Aufmerksamkeit
ehrenamtliches Engagement

Indikatoren

Ortsbegehung
Gespräche mit Bürgermeister
und Beigeordneten
Recherche

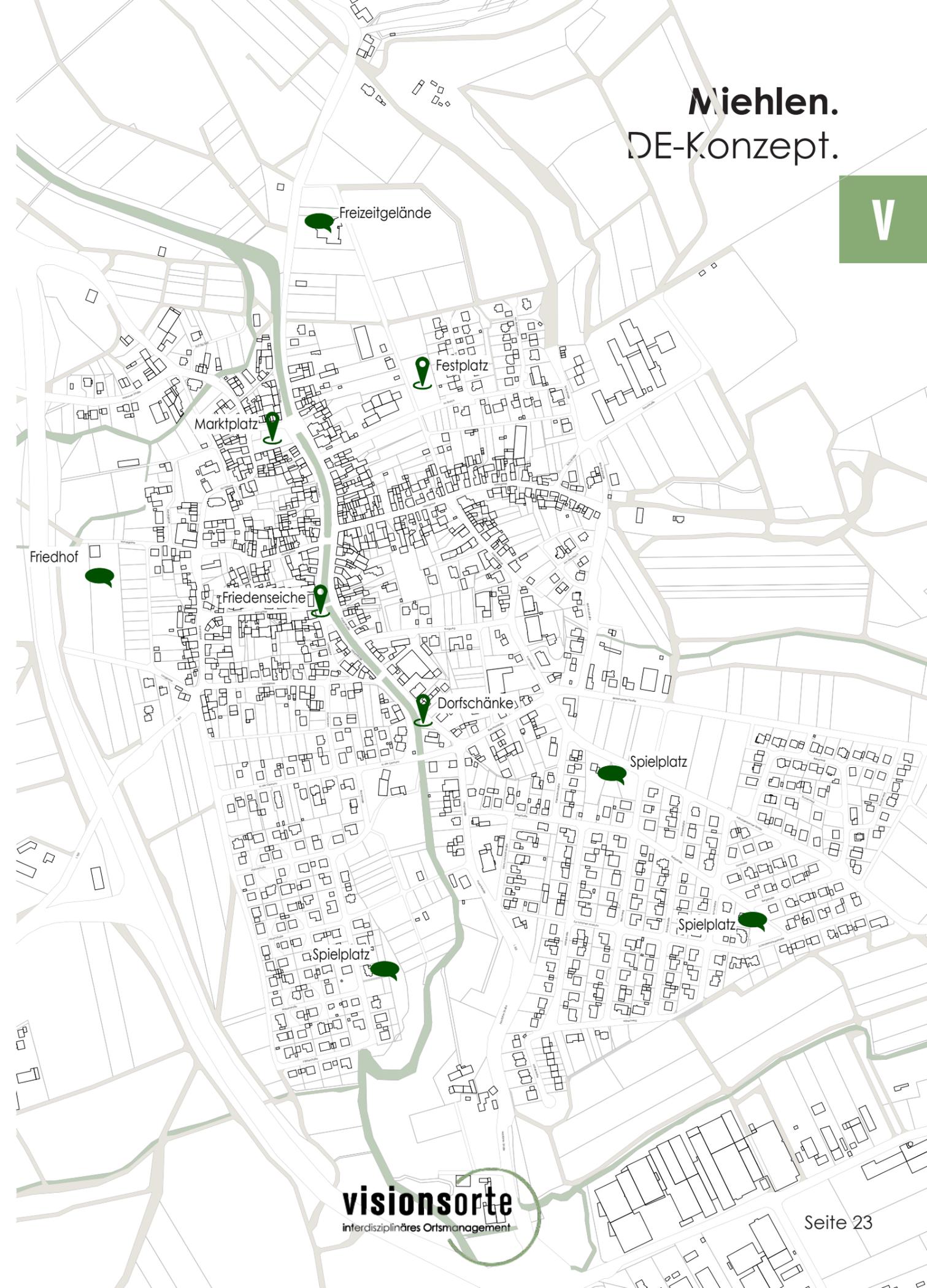
Bestandteile der Analyse

Baukultur
Treffpunkte in Miehlen
Freizeitangebot und
Freiraumbezüge

4.

Treffpunkte in Miehlen

- viele Platzsituationen in der Ortslage
- mangelhafte Gestaltung oder Beschädigungen > kaum Alltagsbegegnungen
- Friedenseiche großes Potenzial > Zugang zum Mühlbach, Treffpunkt v.a. im Sommer
- Treffpunkte sprechen nur begrenzte Nutzergruppen an (Kinder, Jugendliche oder Senioren)
- hohes Potenzial an Aufenthaltsqualität auch durch Mühlbach



4.

Freizeitangebot und Freiraumbezüge

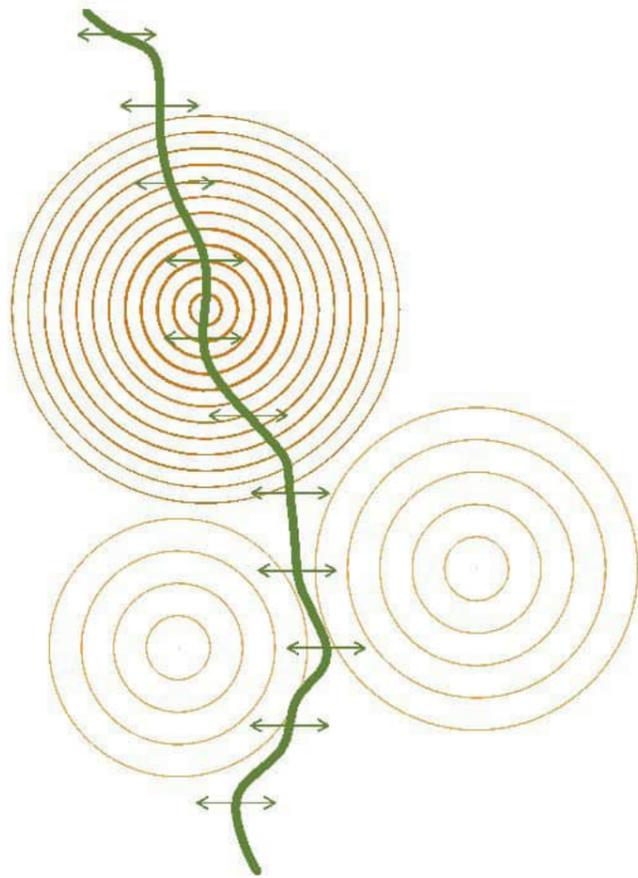
Miehlen. DE-Konzept.

V

- Freizeitangebot eng verbunden mit naturräumlichen Potenzial
- Wechsel aus Waldflächen und Feldern = reichhaltiges Angebot
- viele Wanderwege um Gemeinde herum
- schlechte Beschilderung / Vermarktung des Angebots
- Wanderwege führen nicht durch Ortskern > Mühlbach als Anziehungspunkt nutzen
- Feste (Oktobermarkt, Weihnachtsstraße) für überörtliche Aufmerksamkeit nutzen und um Gemeinschaft zu stärken



4. Baukultur



- Baukultur und Ortsbild wichtig für Identität
- Ortsstruktur: dichter Ortskern, weitläufige Siedlungserweiterungen > Verbindung Mühlbach
- historische Hofstrukturen als Abbild der Ortsgeschichte
- Strukturen bewahren und innovativ transformieren
- weitläufige Siedlungsbereiche
- wenig identitätsstiftende Elemente > monotoner Straßenraum
- Fachwerkkonstruktionen und hölzerne Nebengebäude

Miehlen. DE-Konzept.

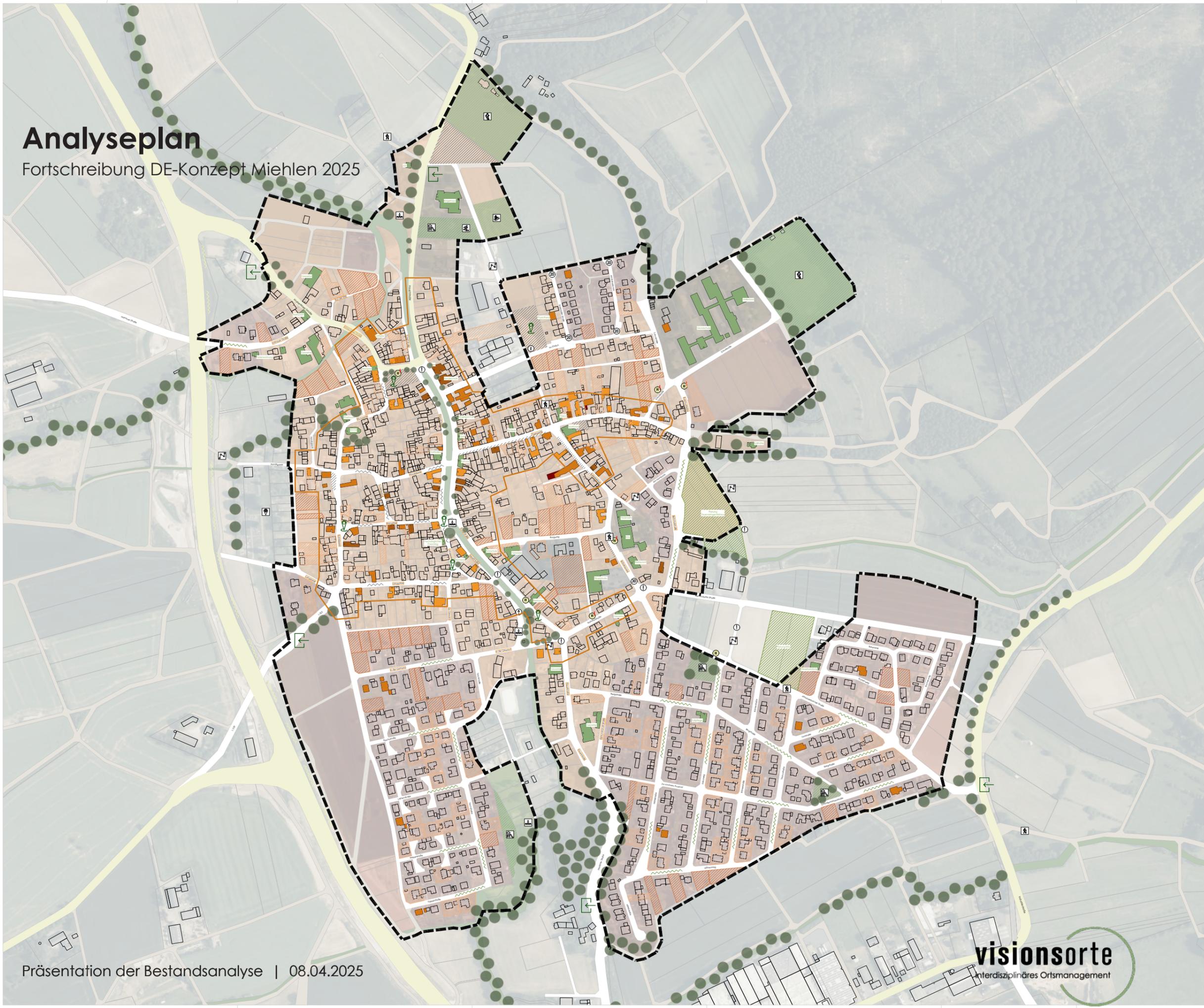


Haargasse 31 - Winkelhaus

Hauptstraße 27 - Querhaus

Analyseplan

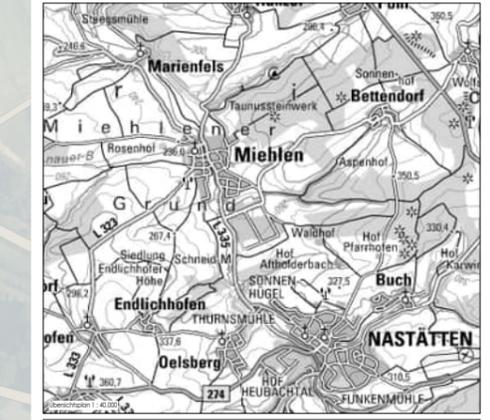
Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025



Legende

| | | |
|--|---|--|
| Wohnbauformen | Ökonomie | Abkürzungen |
| <ul style="list-style-type: none"> Gem. Ortsteil RHP Wohnfläche gemäß RHP Mischbaufläche gemäß RHP gewerbliche Baufläche gemäß RHP Flächen Gemeinbedarf gemäß RHP Grünflächen gemäß RHP | <ul style="list-style-type: none"> Daserranlage - Einrichtungen Planung Neubaue Ökonomie | <ul style="list-style-type: none"> Landes bzw. Gemeinde Gemeindestraße Waldschuttweg Publicitäten innerörtlich Buchstabe Buchstabe mit Handlungsbedarf E-Ladestation 30er-Zone 20er-Zone Einbahnstraße Handlungsbedarf baulicher Überschutz fehlerdes Belegfeld Ordnungsgang |
| Duldbereich | Historie und Identität | |
| <ul style="list-style-type: none"> historischer Ortskernbereich (bis 1918) denkmalgeschützte Gebäude (DM-Liste RHP) erhaltensfähige Gebäude Leerstand Flächenspotential (Sundstück erschlossen) Leerstandspotential (Bewohner > 70 Jahre) Erweiterbare Straßen | <ul style="list-style-type: none"> Freizeitanlage Spießplatz Schießplatz Pumptrack Sportplatz Zugang zum Mühlbach Roadhal Wegverbindung Drei-Kastelle-Rundwegnetz Baum-erhaltensfähig öffentlicher Platz bzw. Treffpunkt | |

| | | | |
|-------|--------------|------------|---------|
| C | | | |
| D | | | |
| G | Planstellung | 05.02.2025 | MD |
| Index | Änderung | Datum | Seitner |



Projektschreibung
FORTSCHRIBUNG DE-KONZEPT OG MIEHLEN
 Projektzeitraum: 2025

Auftraggeber
 Ortsgemeinde Miehlen
 Hauptstraße 43
 56537 Miehlen

Planverfasser
schneiderarchitektur | visionsorte
 Mainzer Straße 73a - 56068 Koblenz
 +49 261 97 38 09 0 - info@schneiderarchitektur.com

Planart
ANALYSEPLAN

| | | | | |
|-------------------|----------|-----------|------------|------------|
| Projektschreibung | Estelle | Planstand | Planart | Blatt |
| OE-24-08 | VIO | VE | LP | 00 |
| Projektleiter | Zeichner | Maßstab | Planformat | Datum |
| MD | MD | 1:2.000 | A0 | 07.03.2025 |

Seite 26

Bestandsanalyse

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Miehlen.
DE-Konzept.

V



Ausblick

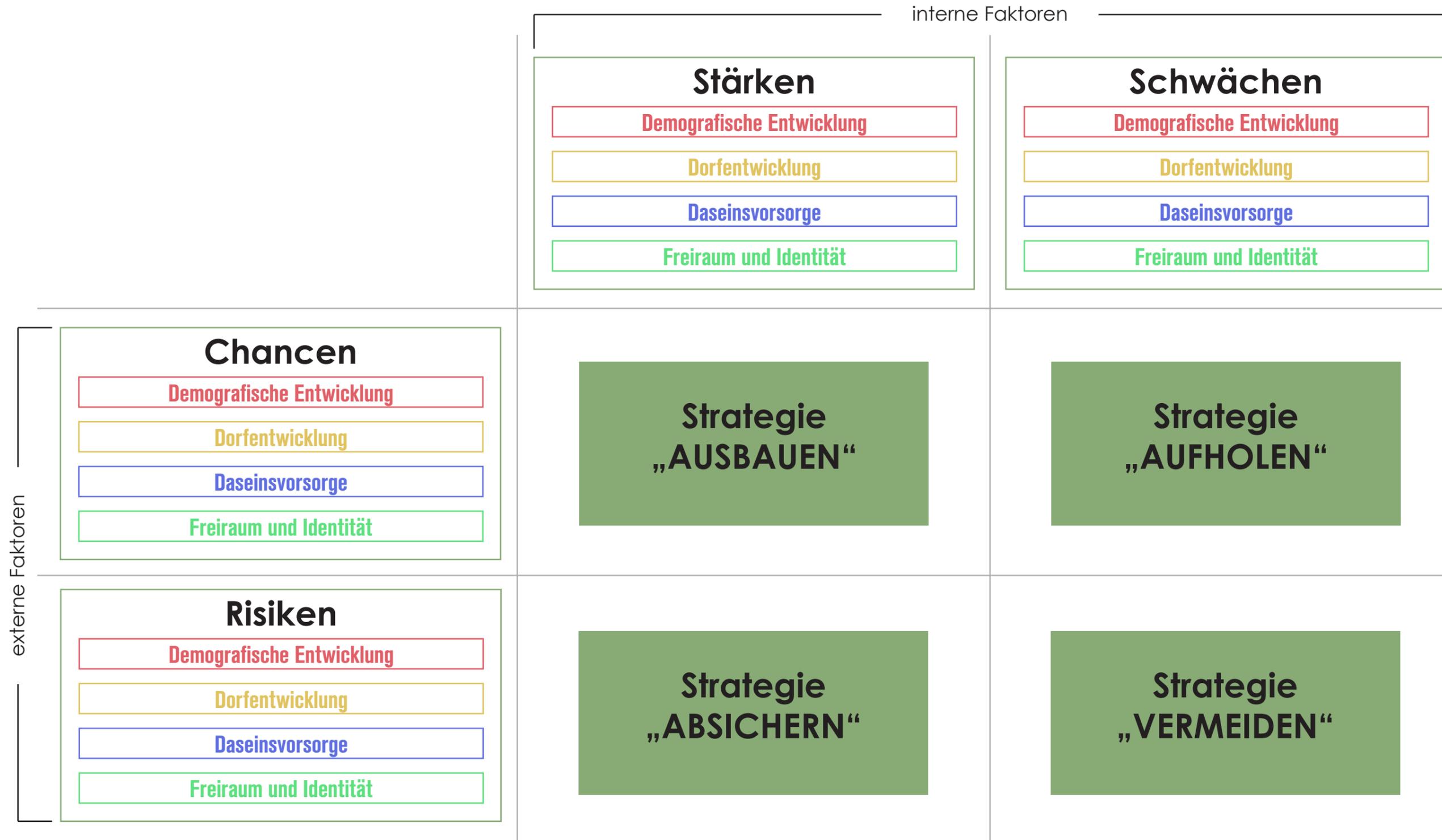
Die Bearbeitung des DE-Konzeptes sieht nach einer kritischen Bestandsanalyse vor, dass aus Zukunftsperspektiven ein Maßnahmenprogramm erarbeitet wird.

Um aus den einzelnen Analyseergebnissen der jeweiligen Fokusthemen Projekte zu erarbeiten, werden die Ergebnisse zunächst in einer SWOT-Analyse zusammengeführt. Dadurch ist es möglich, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken in Bezug zueinander zu setzen. Daraus werden schlussendlich Ortsentwicklungsstrategien entwickelt und Leuchtturmprojekte definiert.



SWOT-Analyse

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025





Ausblick Prozessverlauf

Fortschreibung DE-Konzept Miehlen 2025

Prozessverlauf

