
STADT KÖNIGSWINTER



RAHMENPLANUNG

STADTTEILE

STIELDORF OELINGHOVEN VINXEL

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -
(„ZWISCHENBERICHT“)

Auftraggeber:
Stadt Königswinter

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:
Zwischenbericht

Projekt:
Städtebauliche Rahmenplanung
Stadt Königswinter
Stieldorf Oelinghoven Vinxel

Stand:
07.11.2007

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Zielformulierung	5
1.3	Vorgehensweise.....	6
	1.3.1 Allgemein	6
	1.3.2 Fachplanerische Vorgehensweise	7
2	FUNKTION IM SIEDLUNGSGEFÜGE	8
3	BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE	10
4	LEITZIELE.....	13
5	WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG.....	15
5.1	Bedarfsermittlung.....	15
5.2	Baulandreserveflächen	19
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER BAULANDPOTENZIALFLÄCHEN.	22
7	RESTRIKTIONEN UND POTENZIALE	26
8	ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	27

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Königswinter beabsichtigt für die Stadtteile Stieldorf, Oelinghoven und Vinxel die Ausarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung.

Mit der vorliegenden Rahmenplanung strebt die Stadt die Entwicklung eines Leitbildes, von Handlungsleitlinien und von Visionen für die künftige Entwicklung der Stadtteile bis zum Jahr 2020 an.

Die Entwicklung der dörflich geprägten Stadtteile ist gekennzeichnet durch einen schleichenden Funktionsverlust.

Verantwortlich hierfür sind in erster Linie der Strukturwandel, die demographische Entwicklung, die Entwicklung zu reinen Wohnstandorten sowie ein allgemeiner Wertewandel der Gesellschaft.

Der Funktionsverlust äußert sich durch die zunehmende Dominanz der Wohnfunktion in den Stadtteilen, eine Überalterungstendenz der Bevölkerung zumindest in Teilgebieten, einen zunehmenden Gebäudeleerstand sowie Verödungstendenzen im Innenbereich, die Aufgabe von Grundversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und einem Vitalitätsverlust der historischen Kernbereiche.

Die Gefahr besteht, dass die Stadtteile zu reinen „Schlafstätten“ werden, in der die Bewohner zwar ihr zu Hause haben, ihre Aktivitäten wie Einkaufen, Erholung- und Freizeitgestaltung sowie Arbeit jedoch außerhalb der Stadtteile vollziehen.

Die Folge ist ein hoher Substanzverlust der Stadtteile sowie eine negative Beeinflussung auch der sozialen Strukturen.

Weiterhin zeigt sich in den Stadtteilen die Tendenz, dass die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung nicht bzw. nur noch stark eingeschränkt sichergestellt werden kann. Darüber hinaus fehlt es an (Gemeinbedarfs) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen.

Um diesen negativen Entwicklungen aktiv entgegenzuwirken, hat die Stadt die Ausarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung und die Durchführung einer Bürgerbeteiligung in Form einer „Stadtteil-Moderation“ beschlossen.

Mit diesen Maßnahmen sollen die örtlichen Potenziale erkannt und für die künftige Stadtteilsentwicklung genutzt werden.

Für den definierten Planungshorizont bis zum Jahr 2020 sollen Stärken und Schwächen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige Entwicklung der Stadtteile begünstigen bzw. dieser im Wege stehen.

Dabei spielen neben den planerisch relevanten Handlungsfelder auch die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der demographische Wandel, die

drohende Überalterung der Bevölkerung sowie die Belange von Kindern und Jugendlichen eine wichtige Rolle.

1.2 Zielformulierung

Schwerpunkt der vorliegenden Planung soll die soziale und bauliche Entwicklung in den Stadtteilen, die Mitwirkung der BürgerInnen sowie die Entwicklung von (generationsübergreifenden) Lösungsansätzen zwecks Schaffung zukunftsbeständiger und lebenswerter Strukturen in den Stadtteilen sein.

Die Rahmenplanung soll einen Beitrag für eine nachhaltige und zukunftsbeständige Entwicklung der Stadtteile leisten.

Dabei sollen die Stadtteile als eigenständiger Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum erhalten und weiterentwickelt werden.

Insbesondere ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der einzelnen Stadtteile in ökonomischer, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht ein Hauptanliegen.

Es sollen strukturverbessernde Maßnahmen, die vor allem auch zur Stabilisierung bzw. Stärkung der Kernbereiche beitragen, herausgearbeitet und in den anschließenden Umsetzungsphasen eingeleitet werden. Auf diese Weise wird eine Vielzahl städtebaulich und umweltrelevanter Ziele ausgelöst wie etwa

- die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze,
- die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- die Umnutzung leerstehender, ortsbildprägender Bausubstanz zum Wohnen und Arbeiten,
- die Sicherung und Verbesserung des Ortsbildes und der baulichen Ordnung,
- die Erhaltung und Erneuerung ortsbildprägender wie regional typischer Bausubstanz und Siedlungsstrukturen,
- die Wiederherstellung oder Erhaltung der Einheit von Dorf und Landschaft,
- die Förderung der Einsatzbereitschaft und der Selbstinitiativen der Bevölkerung für die Belange ihres Stadtteils,
- die Schaffung lebensfähiger und zukunftsbeständiger Strukturen für alle Altersgruppen im jeweiligen Stadtteil,
- die Schaffung von Kommunikationspunkten und
- die Erhaltung und Entwicklung der „Dorfgemeinschaft“ und sozial stabiler Strukturen .

Wie bereits erwähnt, sollen ein Leitbild sowie Handlungsleitlinien und Visionen für die künftige Entwicklung der Stadtteile bis zum Jahr 2020 entwickelt werden.

Es soll eine bedarfsorientierte Planung entstehen, die nach Möglichkeit eng an die Wünsche und Vorstellungen der Bürger gebunden ist. Aus diesem Grund ist eine aktive Einbindung der BürgerInnen in den Planungsprozess beschlossen.

Vorteil dieser Vorgehensweise ist die Erzeugung einer transparenten und bürgernahen Planung, die im hohem Maß die Akzeptanz der BürgerInnen finden soll.

Mit der frühzeitigen Einbindung der BürgerInnen in die städtebauliche Rahmenplanung strebt die Stadt nachfolgende Ziele an:

- Übernahme von Mitverantwortung durch die Bürger und Erzeugung von Mitwirkungsbereitschaft,
- Schaffung einer transparenten und bedarfsorientierten Planung („Vollzug“ in der Öffentlichkeit),
- Berücksichtigung der Wünsche und Absichten der BürgerInnen und
- Schaffung einer Vertrauensbasis als Grundlage für eine erfolgreiche Kooperation und notwendiger Planungskompromisse.

Die Rahmenplanung soll der Politik als Entscheidungshilfe für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadtteile bis zum Jahr 2020 dienen. In den nachfolgenden Planungsebenen wie z.B. die Ebene der Bauleitplanung sollen die Ergebnisse der Rahmenplanung einfließen.

1.3 Vorgehensweise

1.3.1 Allgemein

Die städtebauliche Rahmenplanung als Koordinierungsinstrument für nachfolgende Planungsebenen ist kein gesetzlich verpflichtendes Planungsinstrument.

Sie soll im Rahmen von Selbstbindungsbeschlüssen als sogenannte informelle Planung angenommen und als Grundlage für künftige Entscheidungen herangezogen werden. Der Status als Informelle Planung bewirkt jedoch, dass die Inhalte in der Bauleitplanung (im Abwägungsvorgang) berücksichtigt werden müssen.

Die städtebauliche Rahmenplanung dient somit in gewisser Art und Weise der Entscheidungsvorbereitung durch die Politik.

Um der Politik eine möglichst umfangreiche sowie sach- und fachgerechte Entscheidungshilfe bieten zu können, ist neben der o.a. Bürgerbeteiligung auch eine informelle Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgesehen.

1.3.2 Fachplanerische Vorgehensweise

Die fachplanerische Ausarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung hat sich in insgesamt 7 Teilschritten vollzogen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Schritt 1

Welche Funktion übernehmen die Stadtteile im Siedlungsgefüge der Stadt Königswinter?
(Überörtliche Betrachtung)

Schritt 2

Bestandsaufnahme und –analyse (Verkehr, Nutzung, Grün- und Freiflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.)

Schritt 3

Ableitung von Handlungsbedarfe für einzelne Belange

Schritt 4

Ermittlung und Bewertung von Baulandpotenzialflächen unter Berücksichtigung einer bedarfsorientierten Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Schritt 5

Baulandpotenzialkonzept für die Stadtteile

Schritt 6

Darstellung von Restriktionen und Potenzialen für die künftige Stadtteilentwicklung

Schritt 7

(vorläufiges) Entwicklungskonzept

2 FUNKTION IM SIEDLUNGSGEFÜGE

Die Stadtteile Stieldorf, Oelinghoven und Vinxel sind der „Bergregion Königswinter“ zu zuordnen. Räumlich sind die Stadtteile durch das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ von der Altstadt getrennt.

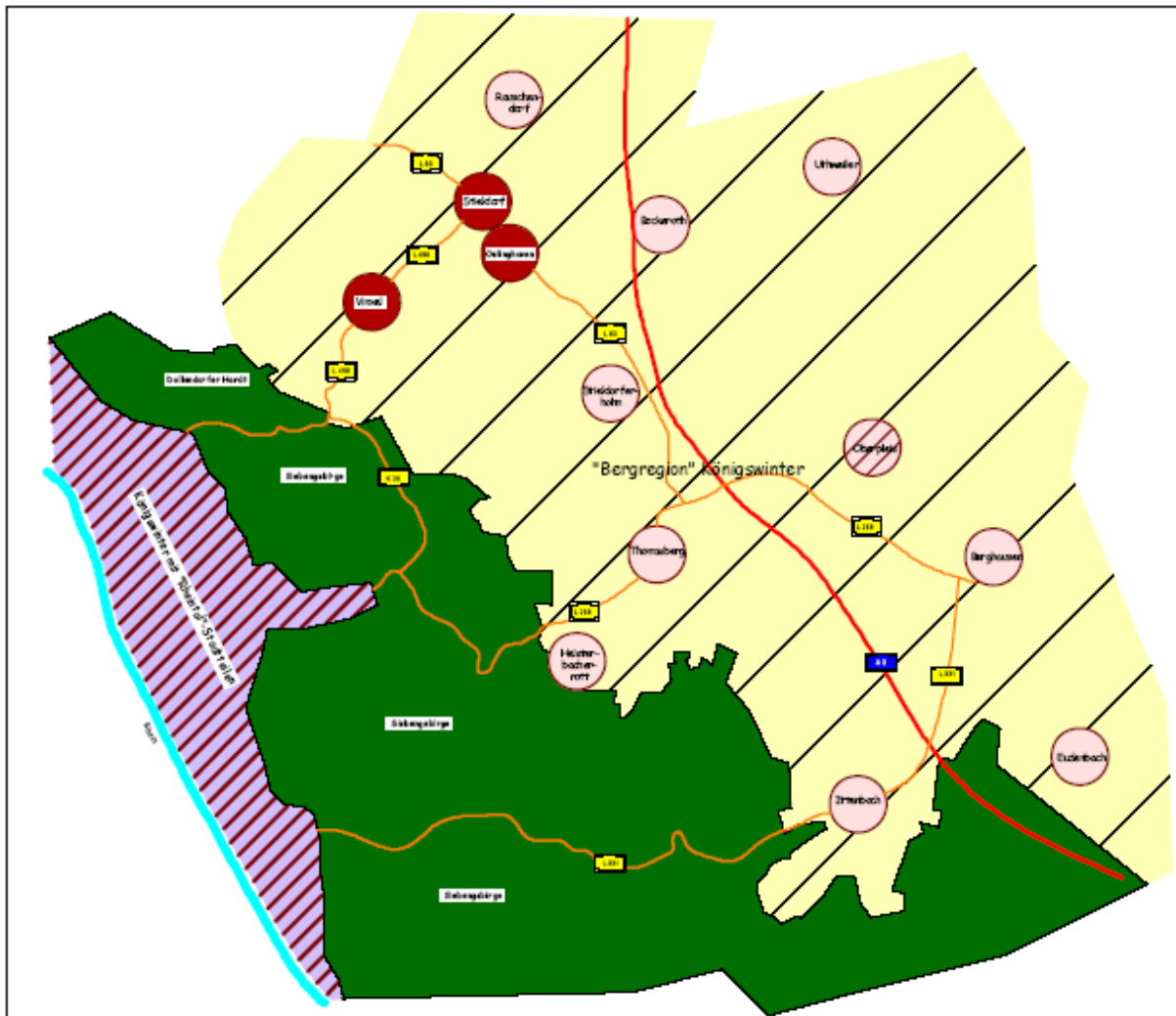


Abb. 1: Lage der Stadtteile im Siedlungsgefüge

Die Entfernungen zu den zentralen Orten im Stadtgebiet, Königswinter-Altstadt bzw. Oberpleis, betragen ca. 12,5 km nach Königswinter-Altstadt und rund 5,5 km nach Oberpleis.

Verkehrsmäßig ist die Altstadt über die L 268, die L 331, die L 490 und die K 25 zu erreichen. Oberpleis ist über die L 83 sowie die L 268 mit den Stadtteilen verbunden.

Die Stadtteile zeichnen sich durch eine räumliche Nähe zum Ballungsraum Köln-Bonn aus.

So ist die Stadt Bonn als nächstgelegenes Oberzentrum rund 15 km und die Stadt Köln ca. 40 km entfernt.

Die Stadtteile übernehmen überwiegend die Wohnfunktion im städtischen Gefüge, wobei hier eine unterschiedliche Ausprägung der Wohnnutzung festzustellen ist.

Während im Stadtteil Vinxel die Wohnnutzung mittlerweile ausschließlich dominiert, ist im Stadtteil Stieldorf im Verbund mit Oelinghoven eine gewisse Nutzungsdurchmischung u.a. mit einer zentralen Versorgungsfunktion des Kernbereichs für die vor Ort lebende Bevölkerung abzuleiten.

Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung bzw. das überörtlich bedeutsame Gewerbe haben die Stadtteile nicht.

Vereinzelt sind in den Außenbereichen bzw. an den Ortsrändern noch landwirtschaftliche Betriebe anzutreffen, die eine wichtige Funktion für die dörflich geprägte Struktur übernehmen.

Aus der Kartierung der Funktion sind die aufgelisteten Folgerungen abzuleiten:

1. Bergregion als bevorzugter Wohnstandort in räumlicher Nähe zur attraktiven Verkehrsanbindung BAB 3 mit direkter Anbindung an die Ballungsräume Köln - Bonn und Rhein - Main-Gebiet,
2. im Verhältnis günstigere Bodenpreise als die Kommunen im Ballungsraum,
3. natürliche und künstliche Restriktionen beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich im Talbereich erheblich,
4. eingeschränkte Möglichkeiten für die Ausweisung von Siedlungsflächen, im Talbereich werden insbesondere durch Verkehrsstrassen (Bundesstraße, Eisenbahn) und damit verbundene Immissionsbeeinträchtigungen sowie naturräumliche Gegebenheiten wie Schutzgebiete, Rhein und Topographie erhebliche Restriktionen hervorgerufen,
5. im Talbereich wird künftig die Ausnutzung innerörtlicher Baulandreservenflächen das vorrangige Ziel sein,
6. die Bergregion verfügt im Außenbereich über günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von Siedlungspotenzialflächen.
7. Funktion eines reinen Wohnstandortes im städtischen Gefüge (Dominanz der Wohnnutzung),
8. Strukturwandel mit fortschreitendem Funktionsverlust,
9. Verlust der Nutzungsvielfalt (Monostruktur) und wenig eigene Infrastruktur,
10. neuzeitliche Siedlungsentwicklung führt zu Identitätsverlust,
11. "Schlafstattdyndrom" erkennbar,
12. geringe Arbeitsplatzdichte und
13. hohe Anzahl von (Berufs)Pendlern.

3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

Ein wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung ist die Durchführung der Bestandsaufnahme und –analyse.

Sie bildet die analytische Basis für die anstehenden Planungsschritte wie etwa die Bewertung der Baulandpotenzialflächen, die Darstellung von Restriktionen und Potenzialen sowie das Entwicklungskonzept.

Die Bestandsaufnahme und –analyse wurde für die städtebaulichen Belange Verkehr, Frei- und Grünflächen sowie Nutzung einschließlich Gemeinbedarfseinrichtungen durchgeführt.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und –analyse konnte ein erstes Stärken- und Schwächenprofil der Stadtteile erstellt werden. Hieraus können im weiteren Verfahren Maßnahmen und Handlungsbedarfe abgeleitet werden.

Bevor dieser Schritt abschließend bearbeitet wird, soll allerdings den BürgerInnen im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben werden, ihren Stadtteil und ihre persönlichen Einschätzungen zu bewerten und darzulegen.

Das vorliegende Stärken und Schwächen-Profil beinhaltet in zusammengefasster Form die wesentlichen Kernaussagen der bisherigen fachplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse.

1 VERKEHRSSITUATION (Plan 2 und 3)	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ erkennbare Straßenhierarchie ➤ funktionierende Verkehrslenkungsmaßnahmen und somit Konzentration der Verkehrsströme (z.B. Durchgangsverkehr) auf die Hauptverkehrsstraßen, ➤ gut ausgebaute innerörtliche Verkehrsstraßen ➤ geringe Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehr ➤ ruhige, verkehrsfreie Wohnlagen insbesondere in den Neubaugebieten ➤ günstige Anbindungsmöglichkeiten an das überregional bedeutsame Straßennetz ➤ in Stieldorf: in den Neubaugebieten ist überwiegend ein funktions- und nutzungsgerechter Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verteilung der ÖPNV-Haltestellen in Stieldorf/ Oelinghoven verbesserungsbedürftig ➤ autoorientiertes Leben (starke Abhängigkeit vom Pkw in allen Lebensbereichen) insbesondere im Stadtteil Vinxel ➤ fehlende überörtlich bedeutsame Radwegeverbindungen ➤ fehlende Gestaltungsmaßnahmen im Ortseingangsbereich und den innerörtlichen Straßen (insbesondere in den Baugebieten von Vinxel) sowie einzelner (ortsbedeutsamer) Kreuzungsbereiche ➤ fehlende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen insbesondere in den Hauptverkehrsstraßen ➤ Vielfalt von straßenordnungsrechtlichen Anordnungen zur Durchsetzung verschiedener Ziele und Qualitäten („Schilderwald“ wie Durchfahrtsverbot, ver-

	<p>kehrsberuhigter Bereich, Parkverbot, Verbot der Durchfahrt für Mofas etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ fehlendes Parkraumangebot insbesondere in den Kernbereichen ➤ hieraus resultiert ein Nutzungskonflikt mit den anderen Nutzungsarten bzw. Verkehrsteilnehmern ➤ dies führt auch zu einem autoorientierten Ausbau der (Haupt) Verkehrsstraßen bzw. einer Dominanz gegenüber den anderen Verkehrsteilnehmern (z.B. werden Gehwegflächen durch parkende Autos beansprucht)
--	--

2 Grün- und Freiflächen (Plan 4 und 5)	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kommunikationspunkte zur Förderung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders insbesondere in Stieldorf und Oelinghoven ➤ Spielangebote für Kinder < 6 Jahre sowie in Stieldorf auch bis < 12 Jahre ➤ dorftypische Freiraumstrukturen entlang des östlichen und südöstlichen Siedlungsrandes von Stieldorf ➤ Bereitstellung von Einrichtungen (z.B. Grillhütte, Sportplatz, Spielplätze) durch die öffentliche Hand ➤ hohes Naturraumpotenzial ➤ hohe Bedeutung der zwischen Vinxel und Stieldorf gelegenen, bisher unbebauten Flächen für das Schutzgut Klima/ Luft 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erlebnis- und Aufenthaltsqualität von Grün- und Freiflächen verbesserungsbedürftig ➤ tlw. mangelnde Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiflächen ➤ Umgestaltungserfordernis und Sanierungsbedarf bestehender Sport- und Spieleinrichtungen ➤ Gestaltungsdefizite bei punktuellen Kommunikationspunkten insbesondere in Vinxel ➤ Defizit an Kommunikationspunkten zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders insbesondere in Vinxel ➤ fehlendes Angebot an Freizeit- und Erholungsflächen für alle Altersgruppen, insbesondere > 12 Jahre ➤ fehlendes flächendeckendes Angebot an Spielräumen und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ➤ Schaffung von Vernetzungselementen mit dem Außenbereich ➤ Verbesserungsbedarf im Hinblick auf die Ausnutzung naturräumlicher Potenziale wie z.B. Fließgewässer mit Randstreifen ➤ offensichtlich wird ein Teil der bereitgestellten öffentlichen Einrichtungen durch die Bevölkerung nicht bzw. nicht mehr in Anspruch genommen (z.B. Grillhütte Sportplatz Stieldorf)

3 NUTZUNG (Plan 6 und 7)	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ➤ gutes Angebot an ‚sozialen‘ Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schule in Stieldorf ➤ in Stieldorf sind die Güter des täglichen Bedarfs noch im Kernbereich erhältlich (Bäcker, Lebensmittel, Metzgerei, Dienstleistungen wie etwa Bank und Post) ➤ kleinteilige Einzelhandelsstruktur als Rückgrat der Versorgungseinrichtungen ➤ Vollsortimenter im Kernbereich als „Magnet“ für Kunden auch über den Stadtteil hinaus (= „verbrauchernahe“ Grundversorgung für Vinxel und Rauschendorf) ➤ Bankfiliale ➤ Soziale Infrastruktureinrichtungen als Kommunikationspunkte ➤ in Stieldorf sind Versorgungseinrichtungen in fußläufig zumutbarer Entfernung erreichbar ➤ in Stieldorf ist eine Nutzungsvielfalt bzw. –durchmischung noch erkennbar ➤ in Stieldorf ist eine Grundversorgung von Einrichtungen für die Gesundheit (Arzt, Apotheke; Heilpraktiker) festzustellen ➤ klar definierter und ausgebildeter Versorgungsschwerpunkt in Stieldorf ➤ Selbstvermarkter ➤ attraktive Baugrundstücke und Lage der Neubaugebiete ➤ historische Bausubstanzen wurden tlw. restauriert 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fehlender Versorgungsbereich und daraus resultierend kann die wohnungsnah Grundversorgung in Vinxel nicht mehr sichergestellt werden ➤ in Vinxel fehlt die kleinteilige Einzelhandelsstruktur und somit ein eingeschränktes Warenangebot im örtlichen Handel und fehlende Angebotsvielfalt ➤ Kaufkraftabfluss durch fehlende Warenangebote ➤ unzureichende Gesundheitsversorgung (Arzt, Apotheke) in Vinxel ➤ absolut eingeschränktes Warenangebot im örtlichen Handel ➤ in Vinxel findet derzeit eine absolut autoorientierte Versorgung statt ➤ Läden fehlen auch als Orte der Kommunikation ➤ fehlende Nutzungsvielfalt in Vinxel und somit „Schlafstatt-Syndrom“ erkennbar ➤ in Stieldorf und Vinxel sind in Ortsrandlage und im Außenbereich landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die ein gewisses Konfliktpotenzial für die weitere Siedlungsentwicklung beinhalten ➤ die Stadtteile haben im Hinblick auf Gewerbeansiedlungen und Arbeitsplätze allenfalls Bedeutung für örtliche Betriebe ➤ daraus resultiert ein Pendleraufkommen ➤ geringe Attraktivität im Ortskern für Bauwillige wegen Grundstückszuschnitten, Baudichte, Verfügbarkeit

4 LEITZIELE

Für die künftige Ortsentwicklung wurden übergeordnete Leitziele für die einzelnen Belange definiert.

Diese basieren auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –analyse.

Mit Fortschritt des Beteiligungsverfahrens sind diese zu überprüfen und bei Bedarf zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.

Verkehr

- Sicherung der Mobilität und Verbesserung der Erreichbarkeit (z.B. ÖPNV),
- Gewährleistung einer zumutbaren fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestellen in Stieldorf,
- Steigerung der Verkehrssicherheit (z.B. Fußwegeverbindung zwischen Neubaugebiet und Schule/Kindergarten, Fußgängerüberwege, Straßenbeleuchtung),
- Verbesserung der Umweltqualität (z.B. ortsgerechter Straßenausbau und Aufwertung der Straßenräume durch grüngestalterische Maßnahmen),
- Wirtschaftlichkeit (funktions- und nutzungsgerechte Ausbildung der innerörtlichen Verkehrswege),
- Gestaltung Ortseingänge (z.B. Fahrbahnverengung, alleinartige Bepflanzung),
- weitere Umsetzung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen,
- Erhaltung und Entwicklung des Wirtschaftswegenetzes für die Feierabend-erholung,
- Realisierung eines überörtlich bedeutsamen Radwegenetzes,
- ...

Frei- und Grünflächen

- Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes insbesondere der dorftypischen Ortsränder,
- Erhaltung und Entwicklung von Aussichtspunkten,
- Verbesserung der Naturraumpotenziale,
- Einbeziehung aller Altersgruppen bei der Planung und Umsetzung von Einrichtungen der Freizeit,
- Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aller Altersgruppen,

- themenbezogene Ausrichtung bestimmter Plätze und öffentlicher Einrichtungen (z.B. naturnahe Spielräume),
- Errichtung von „Treffpunkten“ als Kommunikationsstätte für die „Nachbarschaft“,
- Umgestaltung bzw. Aufwertung des Sportplatzes in Stieldorf im Hinblick auf Angebot und Nutzeransprüche („familienfreundlicher Sportpark“),
- Erhaltung, Entwicklung und Pflege bestehender Einrichtungen wie etwa der Spiel- und Bolzplätze,
- Kinder- bzw. familienfreundliche Freiflächengestaltung mit dem Ziel, junge Familien anzusprechen und vor Ort zu halten bzw. zu gewinnen.

Nutzung

- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen und Sicherung ortsansässiger Betriebe (z.B. durch Bereitstellung von Expansionsmöglichkeiten, Sicherung durch Einsatz städtebaulicher Instrumente),
- Erhalt und Ausbau der Versorgungsstruktur (Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsangebotes, Selbstvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, Hofladen, Fahrdienste für ältere Menschen),
- Erhaltung und Förderung der ortsansässigen Landwirtschaft (Flurbereinigung, Berücksichtigung bei der Siedlungsentwicklung, Einbeziehung in ein mögliches „Energiekonzept“),
- bedarfs- und umsetzungsorientierte Ausweisung von Potenzialflächen für Wohnbauzwecke unter Berücksichtigung umweltrelevanter Belange und innerörtlicher Baulandreserveflächen,
- Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke,
- erstellen eines Baulückenkatasters,
- Steigerung der Wohnumfeldqualität,
- „Anreize“ schaffen für brachliegende bzw. untergenutzte innerörtliche Grundstücke,
- Fortsetzung der Beseitigung bestehender städtebaulicher bzw. gestalterischer Mängel,
- Erhaltung dörflicher Strukturen und Besonderheiten insbesondere der Kernbereiche,
- ...

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG

5.1 Bedarfsermittlung

Die Stadt Königswinter weist gemäß der Angabe des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zum 31. 12 2006 eine Bevölkerungszahl von 41.216 auf.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Königswinter stellt sich für den Zeitraum von 1996 bis 2003 positiv dar. So hat die Bertelsmann-Stiftung in der Studie „Wegweiser Demographischer Wandel 2020, Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden“ festgestellt, dass im Zeitraum 1996 bis 2003 eine Bevölkerungszunahme von rund 9 % stattgefunden hat.

Ebenso wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 lt. o.a. Studie positiv darstellen. Bis zu dem Prognosejahr 2020 ist ein Bevölkerungszuwachs von ca. 8,1 % anzunehmen. Diese würde ein Anstieg um ca. 3.339 Einwohner bedeuten.

Demnach kann für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungspotenzial von 44.555 EW ausgegangen werden.

Neben der Studie der Bertelsmann-Stiftung gibt es eine weitere Untersuchung. Es handelt sich hierbei um die „Wohnungsmarktanalyse 2006 für den Rhein-Sieg-Kreis“, welche im Auftrag der Kreissparkasse Köln erstellt wurde.

Diese Prognose verläuft bis zum Jahr 2011 identisch zu der o.a. Studie der Bertelsmann-Stiftung. So sieht die Studie der Kreissparkasse die Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2011 bei 937.000 EW und die Bertelsmann-Stiftung bei 936.000 EW.

Nach 2011 prognostiziert die Studie der Bertelsmann-Stiftung jedoch ein geringeres Wachstum der Bevölkerung, da in den Studien von unterschiedlichen Annahmen ausgegangen wird.

Für die nachfolgende Bedarfsermittlung bildet die Studie der Bertelsmann-Stiftung die Grundlage. In Ergänzung zu diesen Werten werden Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung verwendet.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat in seinem Bericht „Wohnungsprognose 2015“ eine Berechnung über die künftige Entwicklung der Wohnflächennachfrage durchgeführt.

Die Berechnung über die Wohnungsprognose für die alten Bundesländer bis 2015 zeigt ein Zuwachs der Wohnflächennachfrage von rund 12 %. Die Steigerung resultiert im wesentlichen aus der Zunahme im Eigentümerbereich. In diesem Bereich steigt die Nachfrage um etwa 21 %, während sie im Mieterbereich in etwa auf dem Niveau von 2001 verharret.

Diese Entwicklung wird im wesentlichen von den beiden Bestimmungsgrößen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Wohlfandeffekte mit einer Steigerung der Wohnflächeninanspruchnahme bestimmt.

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass von dem Wohnflächenzuwachs von insgesamt 12,4 % etwa 6,7 % auf die Haushaltsentwicklung und etwa 5,7 % auf die Wohlfandeffekte zurückzuführen sind.

Die höheren Steigerungsraten in den Wohnflächenzunahmen der Eigentümerhaushalte sowie der insgesamt höhere Anteil an Eigentümerhaushalten führt zu unterschiedlichen Steigerungsraten in den verstädterten Räumen (14,3%), den ländlichen Regionen (13,4%) und den Agglomerationsräumen (10,9 %).

Auch haben die Prognoserechnungen gezeigt, dass durch den Abgang von Wohnungen aus dem Bestand Auswirkungen auf die Wohnflächennachfrage resultieren. Der hervorgerufene Ersatzbedarf verstärkt die Zuwächse auf der Nachfrage-seite.

Rechenmodell

Die Vorausberechnung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs für den Prognosezeitraum bis 2020 erfolgt unter Einbeziehung verschiedener Parameter, die der Ermittlung der Wohnflächenprognose dienen.

Die Berechnung besteht aus Analyseergebnissen aufgrund zurückliegender Entwicklungen des Wohnungsangebotes sowie pauschalen Aussagen. Dies gilt insbesondere für die Aussagen über den Umfang zukünftiger Veränderungsprozesse im Bestand.

Das Rechenmodell basiert auf der Gegenüberstellung der Angebotsseite und der Nachfrageseite, woraus sich der Neubaubedarf ableiten lässt.

Die Wohnungsprognose ist als Flächenprognose konzipiert, d.h. anhand der vorliegenden Zahlen und den einzelnen Nachfrageparameter wird die Berechnung der künftigen Wohnbauflächennachfrage berechnet.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung setzt sich im wesentlichen aus zwei Teilschritten zusammen:

- der Wohnungsbedarfsermittlung und
- der Flächenbedarfsermittlung.

Zusätzlich wurde die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung, „Aktion Demographischer Wandel“ bis zum Jahr 2020 herangezogen.

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird im wesentlichen von den drei Bedarfsgrößen Auflockerungsbedarf, Wohnflächenbedarf sowie Bestandsschrumpfung bestimmt.

Dabei ist unter dem Auflockerungsbedarf die Veränderung der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (Einwohner/Wohneinheit = EW/WE) zu verstehen.

Der Wohnflächenbedarf gibt die Steigerung der Wohnfläche je Einwohner wieder.

Die Bestandsschrumpfung bezeichnet die Umnutzung, Zusammenlegung und den Abbruch von Wohnraum.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung hat eine Wohnungsprognose für den Zeitraum bis 2015 vorgenommen. Die Studie trifft regionalisierte Aussagen zum Umfang der künftigen Wohnungsnachfrage, zur Angebotsentwicklung und zu der zu erwartenden Neubautätigkeit.

Das Bundesamt schätzt eine jährliche Abnahme der Belegungsdichte von 0,004 EW/WE voraus.

Für die Stadt Königswinter werden im Hinblick auf das Haushaltsbildungsverhalten folgende Einflussfaktoren/ Annahmen zugrundegelegt:

- Gemäß der Angabe des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zum 31. Dezember 2006 weist Königswinter eine Bevölkerungszahl von 41.216 auf.
- Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Königswinter stellt sich für den Zeitraum von 1996 bis 2003 positiv dar. Die Bertelsmann-Stiftung hat in der Studie „Wegweiser Demographischer Wandel 2020, Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden“ festgestellt, dass im Zeitraum 1996 bis 2003 eine Bevölkerungszunahme von rund 9 % stattgefunden hat.
- Ebenso wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 lt. o.a. Studie positiv darstellen. Bis zu dem Prognosejahr 2020 ist ein Bevölkerungszuwachs von ca. 8,1 % anzunehmen. Diese würde ein Anstieg um ca. 3.338 Einwohner bedeuten.
- Demnach kann für das Jahr 2020 von einem Bevölkerungspotenzial von 44.555 ausgegangen werden.
- Es ist ein geändertes Wohnverhalten der Bevölkerung (z.B. Zunahme Singlehaushalte) festzustellen.

Folge: Abnahme der Belegungsdichte gemäß Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung um 0,004 EW/WE im Jahr (seit dem Jahr 2000)

- für das Jahr 2020 ergibt sich eine prognostizierte Belegungsdichte von 2,03 EW/WE (gegenüber 2,12 EW/WE im Jahr 2000),
- Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche (vorliegende Werte: von 43,8 m² im Jahr 2000 auf 48,9 m² im Jahr 2015),
- Annahme: bei der Bedarfsermittlung werden 2 Szenarien über die künftige Baudichte gerechnet:

Variante A 15 WE/ ha (= Grundstücksgröße ca. 660 m²)

Variante B 25 WE/ha (= Grundstücksgröße ca. 400 m²)

Nachfolgend ist die Wohnbauflächenbedarfsermittlung abgebildet. Dabei ist anzumerken, dass die Bedarfsermittlung für die Gesamtstadt durchgeführt wurde.

Prognoseannahmen	Maximallösung	Alternative
Belegungsziffer 2006	2,09 EW/WE	
Belegungsziffer 2015	2,05 EW/WE	
Belegungsziffer 2020	2,03 EW/ WE	
Bevölkerung 31.12.2006	41.216	
Wohneinheiten 2006	19.721	
Prognoserechnung		
Bevölkerung 2020	44.555 EW	
Belegungsziffer 2020	2,03 EW/WE	
Wohneinheiten 2020	21.948	
vorläufiger Auflockerungsbedarf	2.227 WE	
nicht versorgte Einwohner	4.521 EW	
Belegungsziffer 2006	2,09 EW/WE	
Auflockerungsbedarf insgesamt	2.163 WE	
Bevölkerung 2020	44.555 EW	
Zuwachs EW	3.339 EW	
Belegungsziffer 2006	2,09 EW/WE	
Neubedarf WE	1.598 WE	
WE 2020 insgesamt	23.482 WE	
aus Bestand 2006	19.721 WE	
aus Auflockerungsbedarf	2.163 WE	
aus Neubedarf	1.598 WE	
Belegungsziffer erreicht	1,90 EW/WE	
Bedarf an WE	3.761 WE	
Baudichte	15 WE/ha	25 WE/ha
Prognoseergebnisse		
Bruttowohnbauland	251 ha	150,5 ha

5.2 Baulandreserveflächen

Wichtiger Bestandteil der Baulandpolitik ist die Nutzung von Baulandreserveflächen. Dabei handelt es sich um ungenutzte bzw. untergenutzte Baulandpotenziale, deren Marktverfügbarkeit nicht oder nur eingeschränkt gewährleistet ist.

Die Mobilisierung der Baulandreserveflächen ist eine unabdingbare Voraussetzung für eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung. Grundlage bildet die Vorgabe des Optimierungsgebots in § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Bei der Erfassung der Baulandreserveflächen kann von folgenden Definitionen ausgegangen werden:

1. Klassische Baulücke: Unbebautes Grundstück, das an einer im übrigen bebauten, tatsächlich im wesentlichen fertiggestellten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegt, aber den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht
2. Suboptimal genutzte/geringfügig bebaute Baulücke: Die Fläche ist zwar bebaut, jedoch ist die bebaute Fläche und/oder die Gebäudehöhe augenfällig deutlich geringer als die der umgebenden Bebauung
3. Größere Flächen, die keine Baulücken mehr sind, die aber auf Grund des Einsatzes eines städtebaulichen Instrumentariums in absehbarer Zeit bebaubar sind. Eine umfangreichere Nutzung ist möglich (z.B. landwirtschaftliche Nutzung in Siedlungsinsellage)
4. „Falsch“ genutzte Fläche im Innenbereich mit (teils) vorhandener äußerer Erschließung und ausreichender Infrastruktur in der Umgebung (z.B. gewerblich und industriell genutzte Flächen (in Einzelfällen auch Gemeinbedarfs und Sonderbauflächen, die nicht mehr genutzt werden oder nur noch eine unerhebliche Restnutzung aufweisen).

Die Bauverwaltung der Stadt Königswinter hat eine Erfassung der Baulandreserveflächen in den Stadtteilen Stieldorf, Oelinghoven und Vinxel durchgeführt.

Diese sind in den nachfolgenden Karten dargestellt.

Baulandreserveflächen Stieldorf/ Oelinghoven



Baulandreserveflächen Vinxel



Die Baulandreserveflächen verteilen sich wie folgt:

Stadtteil	Anzahl
Stieldorf/ Oelinghoven	36
Vinxel	75
gesamt	111

Das ermittelte Baulandreserveflächenpotenzial reicht aus, um bei optimaler Ausnutzung der Flächen den Wohnraumbedarf für (zusätzlich) 236 Einwohner abdecken zu können.

Folgende Berechnung kann zugrunde gelegt werden:

Baulandreserveflächen: 111
Größe je Baulandreservefläche: Annahme 400 m²
Flächenpotenzial: 44.400 m² (= 4,5 ha)
Annahme 25 WE/ha: 113 Wohneinheiten (WE)
Annahme 2,09 EW/WE: 236 Einwohner
(Stand 2006)

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER BAULANDPOTENZIALFLÄCHEN

Vorrangiges Ziel bei der Ermittlung und Bewertung der Wohnbaupotenzialflächen ist eine bedarfsorientierte Ausweisung, deren Ziel die Deckung des in Ziffer 5.1 „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ prognostizierten Eigenbedarfs zum Ziel hat.

Die Aufstellung des Wohnbaulandkonzeptes erfolgte in 3 Schritten:

- Ermittlung der Entwicklungsvorstellungen unter Berücksichtigung der städtischen Vorgaben sowie der Flächenvorgaben aus dem Regionalplan Köln,
- Bewertung der potentiellen Siedlungserweiterungsflächen und
- (abgestimmtes) Bauflächenkonzept

Die Bewertung wurden durch Ortsbesichtigungen sowie auf der Grundlage der derzeit vorliegenden planerischen Erkenntnissen aus übergeordneten Planungsebenen und Fachplanungen vorgenommen. Im weiteren Verfahren ist die Ermittlung und Bewertung daher fortzuschreiben.

Die Bewertung basiert auf städtebaulichen Kriterien und hat die Eignungsprüfung der jeweiligen Fläche für die Wohnbebauung zum Gegenstand.

Die Bewertungskriterien setzen sich aus stadtplanerischen, ver- und entsorgungstechnischen sowie umweltrelevanten Belangen zusammen.

Die Kriterien einschließlich ihrer Definition lauten wie folgt:

Orts- und Landschaftsbild

Dieses Kriterium beinhaltet die Beurteilung nach der jeweiligen Einfügung von Bauflächenalternativen in das Orts- und Landschaftsbild bzw. den Siedlungskörper.

Die Beachtung der topographischen Verhältnisse spielt dabei eine wichtige Rolle, da die Hang- oder Tallage einer Flächenalternative Auswirkungen für die Ökologie, Gestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit hat.

Im Rahmen der Beurteilung sind

- die exponierte Lage (Exposition),
- die Zuordnung der Fläche zur umliegenden Landschaft (Dominanz),
- der Grundsatz der Ortsabrundung,
- die Erhaltung oder Zerstörung eines homogenen Ortsrandes durch die Bebauung sowie
- die landschaftliche Einbindung

zu berücksichtigen.

Versorgung

Hier wird die räumliche Nähe der jeweiligen Baufläche zu Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (= Grundversorgung mit Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf, Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie das örtliche Angebot der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) bewertet.

Nutzungskonkurrenz

Die in Frage kommenden Flächenalternativen werden im Hinblick auf eine möglichst optimale Zuordnung von Nutzungen bewertet.

Im Vordergrund steht dabei die Bewertung

- der räumlichen Nähe zu Gewerbe- und Industriegebieten/-betriebe, die eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung erwarten lassen,
- die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Massentierhaltung) oder die Überlagerung mit wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- die Nachbarschaft zu Sondernutzungen (z.B. Kläranlagen, Sportanlagen etc.),
- die Inanspruchnahme einer Fläche, die bisher Freiraumnutzungen (z.B. Bedeutung für die Naherholung) dient und im Einzelfall Vorrang vor der Siedlungsentwicklung einzuräumen wäre.

Erreichbarkeit/Anbindung/Erschließbarkeit

Dieses Kriterium setzt sich aus der Beurteilung der Einzelkriterien Erreichbarkeit, Anbindung sowie Erschließbarkeit zusammen.

Bei der Erreichbarkeit ist zu beurteilen, inwieweit die örtlichen Einrichtungen (Ortskern, Gemeinbedarfseinrichtungen) fußläufig zu erreichen sind. Eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit liegt vor, wenn die Einrichtungen in einem Radius von 800 m zur Baufläche liegen. Ferner ist zu berücksichtigen, ob in einer Entfernung von 250 m eine ÖPNV-Haltestelle vorhanden ist.

Die Anbindung setzt sich zusammen aus der Anschlussmöglichkeit der potentiellen Siedlungsfläche an das örtliche Straßennetz sowie an alternative Verkehrsmittel (Fuß, Rad, ÖPNV).

Bei der Erschließbarkeit wird die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Straßennetz, die Frage der Ver- und Entsorgung sowie die Struktur des Geländes im Hinblick auf seine ‚Erschließungsfreundlichkeit‘ (= Wirtschaftlichkeit) bewertet.

Umweltrelevanz

Bei diesem Kriterium wird die jeweilige Bauflächenalternative auf das Vorliegen unmittelbarer Beeinträchtigungen wie etwa Immissionen, Altlasten, Schutzgebieten etc. bewertet.

Natur und Landschaft

Bei diesem Kriterium werden die Siedlungspotenzialflächen nach ihrer Intensität des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft beurteilt. Dabei spielt eine wichtige Rolle, in welche Naturraumpotenziale die jeweilige Baufläche hinein geplant wird (z.B. Streuobstbestand, landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Ackerfläche oder Grünland etc.)

Zunächst wurden die Kriterien auf der Grundlage von 3 Bewertungsstufen (gut, mittel, schlecht) einer Einzelbetrachtung unterzogen und schließlich einer Gesamtbewertung unterzogen. Hieraus kann eine Handlungsempfehlung für die ermittelten Potenzialflächen im Hinblick auf ihre Eignung als Wohnbaufläche aus städtebaulichen und umweltrelevanten Gesichtspunkten abgeleitet werden. Am Ende dieses Schrittes steht das Baulandkonzept für die Stadtteile bis zum Jahr 2020.

Bei der Bewertung und Ausweisung der Potenzialflächen wird unterschieden zwischen

1. Vorrangflächen für die Wohnbauentwicklung (Eignung für die Wohnbauentwicklung und absoluter Ausschluss anderer raumbedeutsamer Maßnahmen, die mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung von Wohnbauland nicht vereinbar sind),
2. Vorbehaltsflächen für die Wohnbaulandentwicklung (= Vorbehaltsfläche für die (langfristige) Siedlungsentwicklung mit derzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung und Ausschluss von solchen Nutzungen, die dieses Ziel dauerhaft ausschließen und erheblich beeinträchtigen, bei der Abwägung mit anderen konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen ist der Nutzung als Wohnbaufläche ein besonderes Gewicht beizumessen) sowie
3. Ausschlussflächen für die Wohnbaulandentwicklung bis zum Planungshorizont 2020

Die Statistik des vorläufigen Baulandpotenzialkonzeptes stellt sich für die einzelnen Stadtteile wie folgt dar:

	Stieldorf	Vinxel
Vorrangfläche	ca. 11,35 ha	ca. 11,94 ha
Vorbehaltsfläche	---	ca. 8,1 ha
Wohneinheiten (25 WE/ ha)	ca. 284 WE	ca. 299 WE (+ 203 WE aus Vorbehalts- flächen)
Bevölkerung (Ansatz 2,03 EW/ WE)	ca. 577 EW	Ca. 607 EW (+ 412 EW aus Vorbehalts- flächen)

Abschließend wird auf die Pläne Nrn. 8 und 9 verwiesen.

7 RESTRIKTIONEN UND POTENZIALE

Flankierend zu den Plänen der Bestandsaufnahme und –analyse und den hieraus abgeleiteten Erkenntnissen wurde für die Stadtteile eine Potenzial- und Restriktionskarte erstellt.

Hier sind die Potenziale bzw. Beeinträchtigungen dargestellt, die bei der Stadtteilentwicklung bis zum Planungshorizont Berücksichtigung finden sollen und die Entwicklung maßgeblich beeinflussen können.

Die Restriktionen und Potenziale sind im Plan Nr. 10 entsprechend dargestellt und können dort entsprechend nachvollzogen werden.

An dieser Stelle wird daher auf den Plan Nr. 10 „Restriktionen und Potenziale“ verwiesen.

8 ENTWICKLUNGSKONZEPT

In Plan Nr. 11 „Entwicklungskonzept“ sind die vorrangigen Entwicklungsziele dargestellt. Das derzeit vorliegende Entwicklungskonzept ist nicht abschließend und wird im weiteren Verfahren entsprechend den Ergebnissen der anstehenden Beratungen in den Gremien der Stadt Königswinter, der Beteiligung der Behörden und der Bürger ergänzt und fortgeschrieben.

Im Entwicklungskonzept sollen Vorhaben, Projekte und räumliche Entwicklungsziele aufgenommen werden. Dieser Plan verdeutlicht den Handlungsbedarf der Stadt zur Schaffung von zukunftsbeständigen und lebenswerten Strukturen in den Stadtteilen bis zum Planungshorizont im Jahr 2020.

Nachfolgend sind die bisherigen Inhalte aus dem Entwicklungskonzept aufgelistet:

- potentielle Siedlungsflächen für die Wohnbaulandentwicklung,
- Erschließungssystem für Neubaugebiete unter Berücksichtigung möglicher Anbindungsmöglichkeiten an das Straßennetz,
- dem Baugebiet dienende Grünflächen z.B. als Ortsrand- und Distanzgrün, Fläche für naturnahes Spielen und die Umsetzung alternativer Methoden der Regenwasserbeseitigung,
- Knotenpunktgestaltung,
- Abgrenzung der historisch gewachsenen (Kern) Bereiche,
- Entwicklung eines Maßnahmenprogramms "Kern Vital" zur Stärkung und Erhaltung der Kernbereiche und somit der Identität und des Charakters.

Strukturverbessernde Maßnahmen können sein:

- Bodenneuordnung und Schaffung lebenswerter Grundstücke,
 - Sanierung/ Umnutzung vorhandener Gebäudesubstanzen,
 - Nutzung von Brachflächen,
 - Ersatzbauten vor allem bei schlechter Bausubstanz,
 - Flächenumwidmung/ Schaffung von Freiflächen,
 - Verlagerung störender oder flächenintensiver Nutzungen ("Fremdkörper"),
 - Erzeugung einer gewissen Nutzungsvielfalt.
- Erhaltung und Entwicklung der dorftypischen Ortsränder (Entwicklung eines Maßnahmen- und Pflegekonzeptes),

- Bachläufe
 - ökologische Aufwertung durch Entwicklung von Gewässerrandstreifen,
 - Anlage von Trampelpfaden bzw. unbefestigten Fußwegebeziehungen zum Zwecke der Feierabenderholung und als Verknüpfungselement zwischen den Ortsteilen,
- Entwicklung eines Versorgungsschwerpunktes in Vinxel zur Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung in fußläufig zumutbarer Entfernung,
- Ergänzung der Versorgungseinrichtungen und somit Stärkung des zentralen Bereichs in Stieldorf durch Verlagerung "störender" Betriebe (Tankstelle, Druckerei) und Nutzung für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie einem ausreichendem Parkplatzangebot,
- Verknüpfung der Ortsteile bzw. bedeutsamer Einrichtungen durch Herausbilden von Grünverbindungen/ -achsen und somit Steigerung der fußläufigen Erreichbarkeit/ Wegeverbindungen,
- Umwandlung des derzeit untergenutzten Sportplatzes in einen familienfreundlichen Sportpark mit einem generationsübergreifendem Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen (z.B. Kleinspielfeld, Ballsportarten, Liegewiese, Grillhütte, Inliner- und BMX-Rad-Kurs etc.),
- potentielle Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft und Ausschluss von solchen Nutzungen, die dieses Ziel dauerhaft ausschließen und erheblich beeinträchtigen,
- Vorbehaltsfläche für die (langfristige) Siedlungsentwicklung mit derzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung und Ausschluss von solchen Nutzungen, die dieses Ziel dauerhaft ausschließen und erheblich beeinträchtigen,
- Umgestaltung überdimensioniert gestalteter Kreuzungsbereiche, Rückbau und Betonung der nicht autoorientierten Nutzungen sowie Aufwertung einzelner Funktionsbereiche (z.B. Bushaltestelle) bzw. Anlage von Querungshilfen,
- Schaffung von Spielräumen mit einer der jeweiligen Nutzergruppe entsprechenden Gestaltung und Funktionszuweisung,
- dauerhafte Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten und Einhaltung ausreichender Schutzabstände und ggf. Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen,
- Umsetzung geschwindigkeitsmindernder Maßnahmen auf den überörtlich bedeutsamen Straßen (z.B. punktuelle Baumpflanzungen) und gestalterische Aufwertung der Ortseingangsbereiche,

- Verbesserung des ÖPNV-Angebotes durch zusätzliche Haltestellen (z.B. Stieldorf "Sportplatz") und Verbesserung der Taktzeiten unter Berücksichtigung des Arbeitsplatz- und Schulangebotes,
- Auffüllen der innerörtlichen Baulandreserveflächen,
- Ausbau der überörtlich bedeutsamen Radwegeverbindungen (Radwegverbundplanung in interkommunaler Zusammenarbeit).

An dieser Stelle wird auf den Plan Nr. 11 „Entwicklungskonzept“ verwiesen.