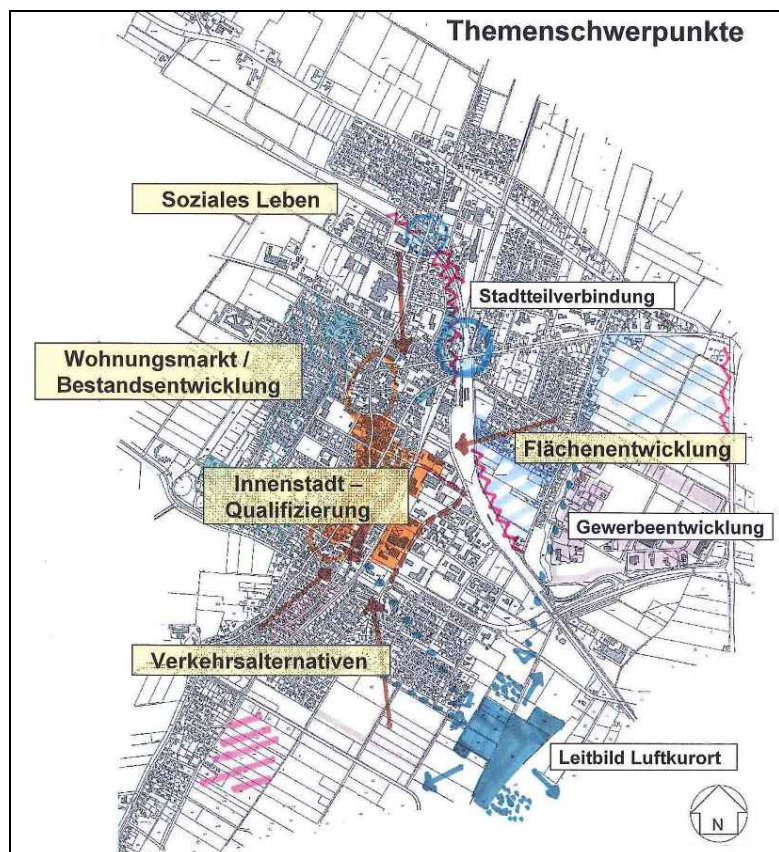


7 Themenschwerpunkte

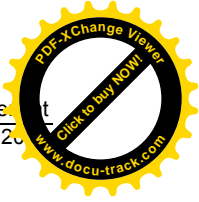
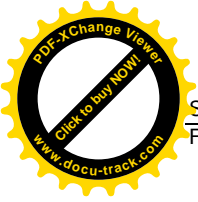
Die Analyse der städtischen Entwicklung seit dem Beschluss des stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzeptes in 1997 vor dem Hintergrund der aktuellen raumordnerischen, demographischen, sozialen und sonstigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergibt einen auf die Stadt Niebüll bezogenen vordringlichen Handlungsbedarf in den nachfolgend dargestellten Themenfeldern:



Die Gremien der Stadt Niebüll entschieden nach eingehenden Beratungen, die in der Plandarstellung gelb hinterlegten Themenstellungen als Themenschwerpunkte für einen fachlich breit angelegten, offenen Beteiligungsprozess auszuwählen und durch vier thematische Arbeitsgruppen inhaltlich möglichst umfassend bearbeiten zu lassen.

Die Arbeitsgruppe Wohnen befasste sich auch mit der Flächenentwicklung, da Klärungsbedarf bestand hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfs zukünftiger Wohnbauflächen.

Das Thema Stadtteilverbinding wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe Verkehr – Wege in der Stadt behandelt.



8 Leitlinien

Für die ausgewählten Themenschwerpunkte wurden durch intensive Diskussionen in den vier thematischen Arbeitsgruppen Zielvorstellungen für eine zukünftige integrierte Stadtentwicklung erarbeitet. Gemäß dem integrativen Ansatz wurden hierbei wechselseitige Anregungen und thematisch übergreifende Fragestellungen bzw. thematische Bezüge zwischen den Arbeitsgruppen ausgetauscht und parallel behandelt. So flossen unterschiedliche Sichtweisen in die Bearbeitung ein, je nach Themenschwerpunkt der Arbeitsgruppe.

Aus den Zielvorstellungen wurden die nachfolgenden Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung abgeleitet, die als neues gesamtstädtisches Zielkonzept von der Stadtvertretung der Stadt Niebüll beschlossen wurden und somit an die Stelle des stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzeptes von 1997 treten.

8.1. Innenstadtentwicklung

Die Niebüller Innenstadt gliedert sich in eine Kernzone und den erweiterten Innenstadtbereich.

Kernzone ist der überwiegend verkehrsberuhigte Bereich entlang der Hauptstraße zwischen Mühlenstraße, Marktstraße, Osterweg und Brandkuhle.

Ergänzende Innenstadtbereiche sind:

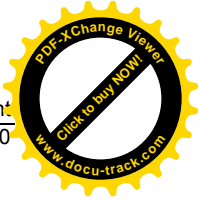
- die Achse Rathausstraße bzw. Kirchensteig bis zum Bahnhof,
- die nördliche Hauptstraße bis zur Gather Ldstr. und
- die Anbindung über Böhmestr. / Am Stellwerk zum GE-Gebiet Süd.

Die besonderen Qualitäten der Kernzone der Niebüller Innenstadt sind:

- ihre Kompaktheit,
- der große Grünanteil im öffentlichen Raum,
- der Rathausmarkt als zentraler Stadtplatz,
- der Wochenmarkt als Anziehungspunkt,
- die noch ablesbaren historischen Spuren (Bausubstanz und Fangwege).

Ziele

- Stärkung der Innenstadt durch Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten und ortstypischen Strukturen
- Qualifizierung der Innenstadt durch ein breites Nutzungsspektrum aus Einzelhandel, innerstädtischem Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen, Gastronomie, Kultur und sozialer Infrastruktur unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels



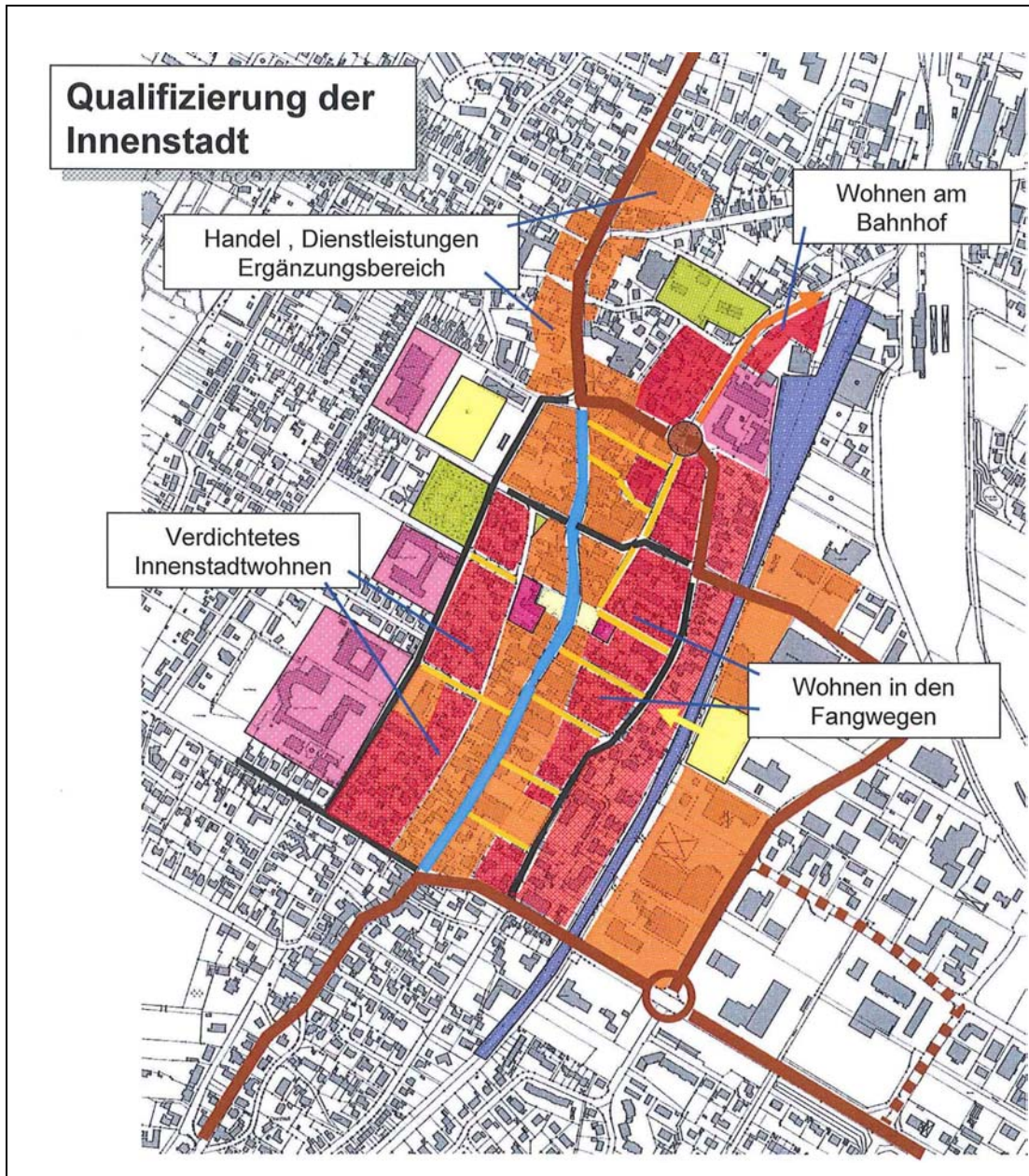
- Lenkung des Einzelhandels auf die Kernzone
- Bauliche Verdichtung in einem städtebaulich angemessenen Maßstab in qualitätsvoller Architektur
- Städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Fangwege als wichtige historische und stadtstrukturelle Ergänzungsbereiche zur zentralen Einzelhandelsachse
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Böhme-straße als zentrale städtebauliche Entwicklungsachse zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet Süd
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Rathausstraße zwischen Innenstadt und Bahnhof als Innenstadtzugang
- Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes in der Hauptgeschäftszone
- Beseitigung und künftige Vermeidung von Leerständen in der Hauptgeschäftszone.

Handlungsansätze und Maßnahmen

- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auf der Basis der aktuellen gesetzlichen und inhaltlichen Anforderungen durch die Neufassung des BauGB (Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche)
- Intensivierung der Kontakte zu Hauseigentümern, Handels- und Gewerbetreibenden und Mietern durch kontinuierliche Ansprache, Beratungsangebote und ein Einrichtung eines gemeinsamen Gremiums.
- Erhebung von erforderlichen Daten zur Bewertung der aktuellen Innenstadtentwicklung (Gewerbeflächen- und Gebäudekataster, Geschäftsbesatz, Leerstand, Mietpreise evt. mithilfe eines GIS-Systems)
- Erarbeitung eines verbindlichen Gestaltungskonzeptes / Gestaltungsrahmens für die Fangwege
- Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für die Verbindungssachse zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet
- Öffentlichkeitsbefragung zum Thema Hauptgeschäftssachse

Prioritäten

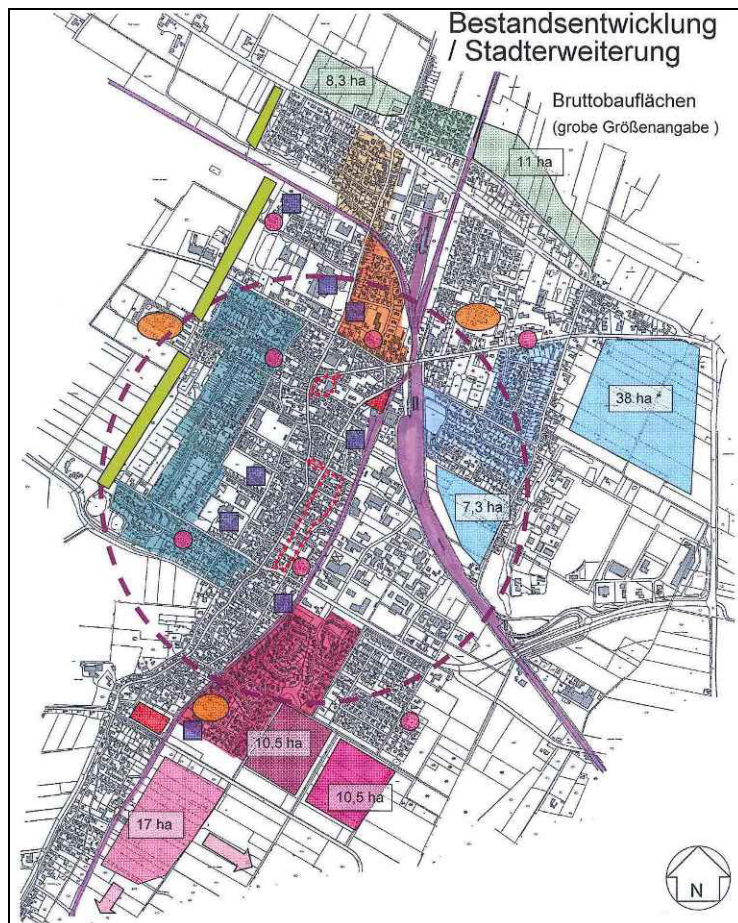
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
- Kontaktaufnahme zu allen Gewerbetreibenden in der Hauptstraße über das Stadtmarketing



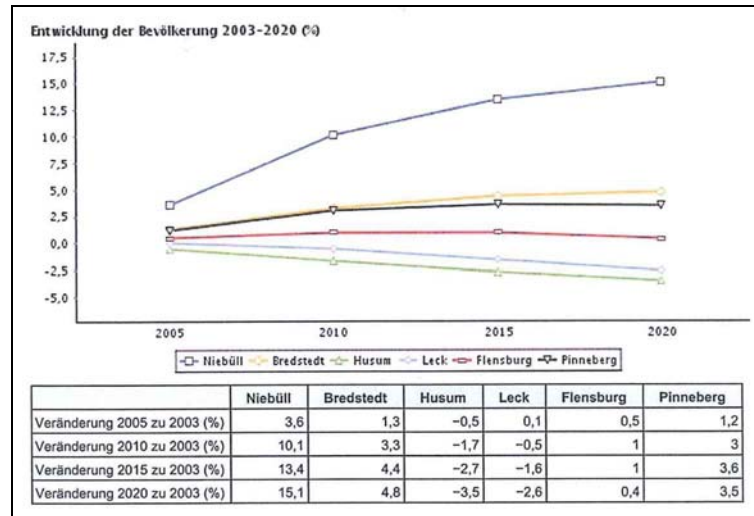
8.2. Wohnen in der Stadt

Niebüll wird auch weiterhin eine überdurchschnittlich wachsende Stadt sein. Die Wohnungsbedarfe werden sich jedoch immer weiter ausdifferenzieren. Insbesondere der demographische Wandel erfordert neue Wohnformen und führt zu einer Rückbesinnung auf die städtebaulichen Qualitäten der Innenstädte in den zentralen Orten mit der Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungen und Funktionen zu bündeln. Niebüll verfügt hier mit seiner kompakten Siedlungsstruktur und guten Infrastrukturausstattung über besondere Standortvorteile.

Wohnbauflächenpotentiale



Niebüll – die wachsende Stadt

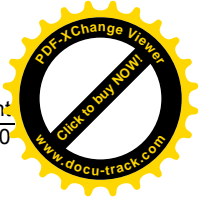
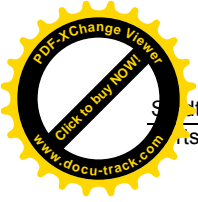


Ziele

- Förderung der Innenentwicklung
- Städtebaulich angemessene Nachverdichtung im Bestand
- Erhöhung des Mietwohnungsanteils
- Qualifizierung der älteren Bestandsgebiete (Bestandsentwicklung)
- Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum auch für geringer verdienende Bevölkerungsgruppen
- Bereitstellung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen
- Entwicklung von integrierten Wohnquartieren mit wohnungsnaher Versorgung sowie Service- und Betreuungsangeboten.
- Beschränkung der Baulandausweisung auf den geltenden Flächennutzungsplan
- Aktivere Rolle der Kommune bei der Wohnungsentwicklung – „Stadt als Stadtentwickler“
- Maßstäbliche und städtebaulich –gestalterisch qualitätsvolle Architektur der Wohngebäude

Handlungsansätze und Maßnahmen

- Stärkere Orientierung der Baulandentwicklung an der tatsächlichen Nachfrage und Entwicklung in kleineren Bauabschnitten
- Kontinuierliche Beobachtung der Bestandsentwicklung insbesondere in den Einfamilienhausquartieren



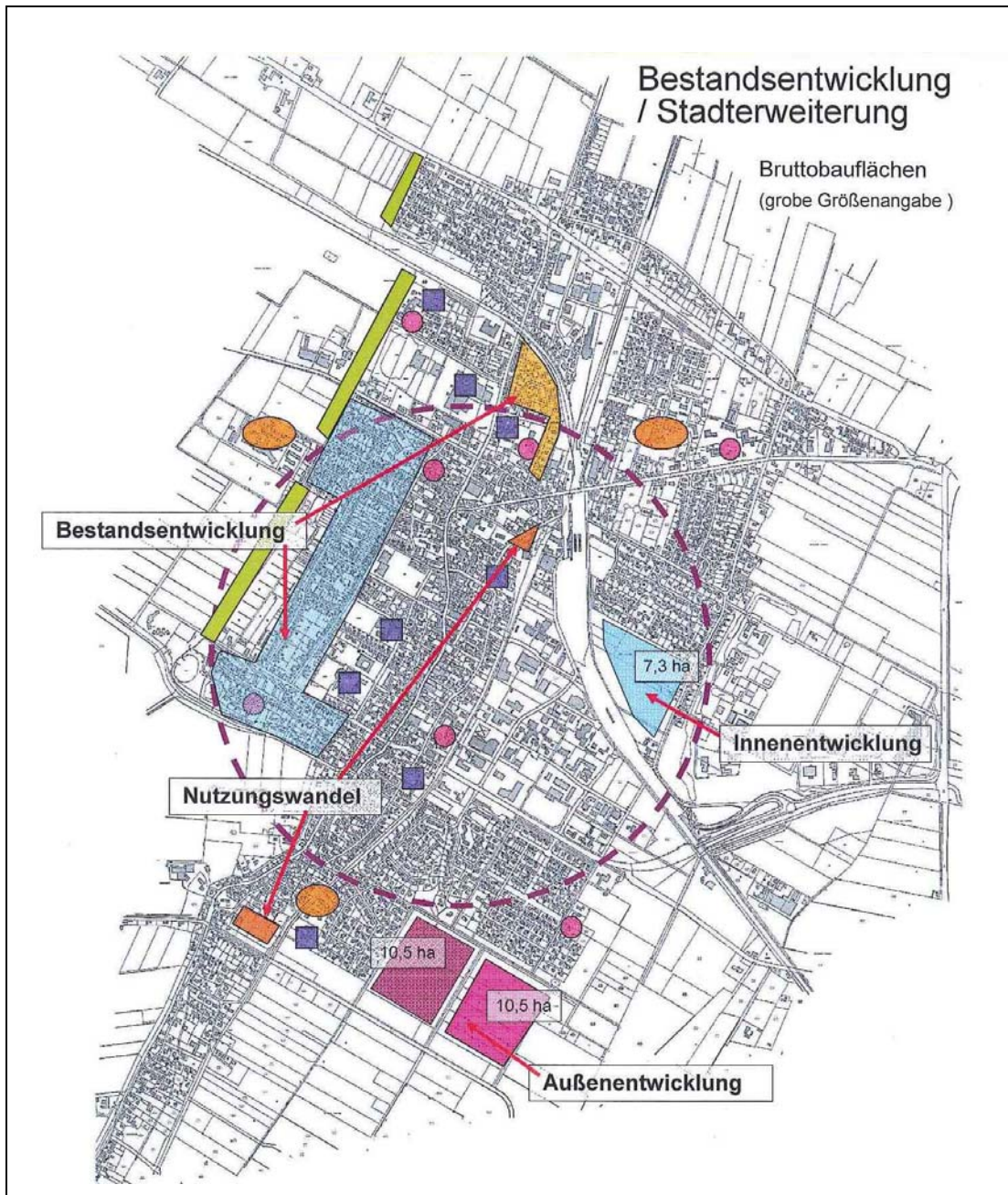
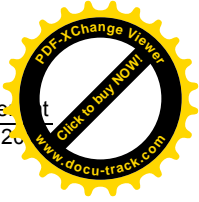
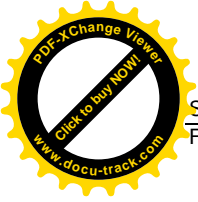
- Erstellung einer differenzierten Bestandsanalyse und Bedarfsermittlung
- Einbeziehung sozialer Träger und Wohnungsbaunternehmen
- Städtische Unterstützung bei der Grundstückssuche (Baulandkataster)
- Installierung einer Wohnungsbörse
- Bereitstellung günstiger Grundstücke
- Baugestalterische Beratung bei Neubau- und Umbauvorhaben in der Kernzone der Innenstadt

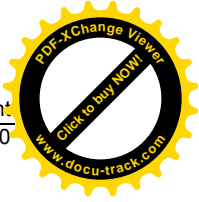
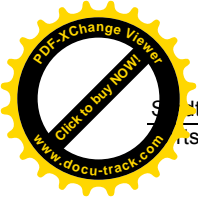
Prioritäten

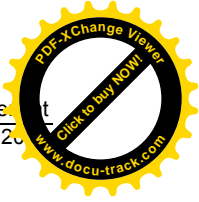
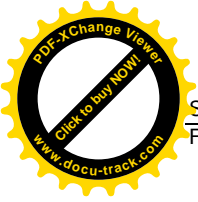
- Erstellung einer differenzierten, stadtteilbezogenen Bestandsanalyse und Bedarfsermittlung
- Kontinuierlicher Informationsaustausch mit sozialen Trägern und Wohnungsbaunternehmen

Fazit

Die in einem offenen Diskussionsprozess entwickelten Leitziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmen und Handlungsansätze stellen eine Neuausrichtung der zukünftigen städtischen Wohnbauentwicklung dar. Nachdem im stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzept von 1997 der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf einer umfangreichen Neuausweisung geeigneter Flächen zur Befriedigung der steigenden Baulandnachfrage lag, vollzieht die Fortschreibung einen Wandel hin zur Innenentwicklung und zur Anpassung der Bestände an neue Wohnbedürfnisse. Dahinter stehen gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, die mit den Stichworten Klimawandel und Ressourcenschutz, demographischer Wandel und Renaissance der Stadt umrissen werden können. Niebüll reagiert mit der Aktualisierung der Stadtentwicklungsplanerischen Leitziele zum Thema Wohnen frühzeitig auf die neuen Aufgabenstellungen.







8.3. Soziales Leben

Niebüll verfügt über ein breites Spektrum sozialer Einrichtungen und eine große Breite sozialer Angebote und Dienstleistungen unterschiedlicher Sozialträger. Die überschaubare Größe der Stadt bietet gute Chancen zur Entwicklung eines Gemeinschaftsgefühls. Die Stadt und ihre Gremien übernehmen hier eine aktive Rolle zur Einbindung aller Bevölkerungsgruppen und Generationen.

Ziele

- Stärkung des Gemeinsinns und Förderung von Verständnis zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen, Nachbarschaften und zwischen den Generationen
- Entwicklung generationsübergreifender Angebote
- Vernetzung der sozialen Angebote und der Sozialträger
- Unterstützung von stadtteilbezogenen Initiativen zur Beförderung des nachbarschaftlichen Engagements
- Ausweitung der sozialen Angebote für Bürger und Bürgerinnen mit Migrationshintergrund

Handlungsansätze und Maßnahmen

- Einrichtung einer gemeinsamen Informationsplattform über alle sozialen Angebote und Dienstleistungen der Stadt, der Sozialträger und der Vereine
- Kommunikationsorte und Begegnungsmöglichkeiten schaffen
- Öffentlichkeitsgestützte Neugestaltung des Kinderspielplatzes an der Mühlenstraße
- Einbeziehung der Vereine in das soziale Netz
- Ausweitung der Ganztagsangebote bei Krippen und Kindergärten
- Einrichtung einer Anlaufstelle für Menschen mit Migrationshintergrund
- Initiierung von Stadtteilgruppen
- Formulierung von Anforderungen an eine Neufassung des Generalverkehrsplanes
- Wiedereinführung des Modells einer Gemeindegewester

Prioritäten

- Erstellung einer möglichst detaillierten Datensammlung zur demographischen Entwicklung in Niebüll (ggfs. in Kooperation mit dem Kreis NF im Rahmen des Modellprojektes „Region hat Zukunft – Generationen handeln“.

8.4. Verkehr, Wege in der Stadt

Das städtische Verkehrsnetz ist bereits heute in einigen Bereichen verhältnismäßig hoch belastet. Da die Bevölkerung in Niebüll auch künftig weiter wächst, werden die negativen Auswirkungen zunehmen. Die Kompaktheit der Stadt ermöglicht jedoch auch eine andere Prioritätensetzung in der gesamtstädtischen Planung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Verkehrsarten. Das neue verkehrsplanerische Leitbild wird Basis einer Neufassung des Generalverkehrsplanes (GVP).

Ziele

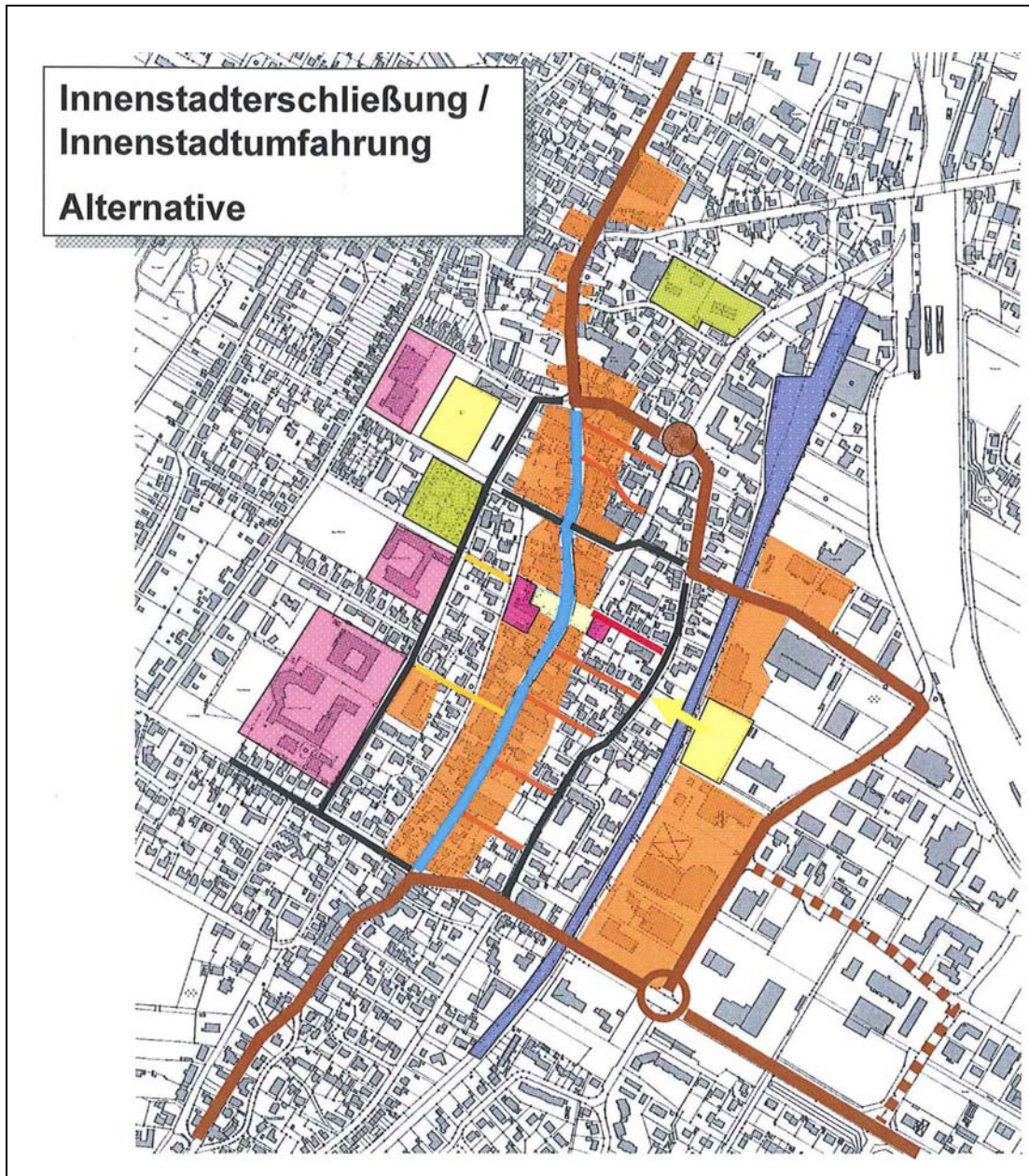
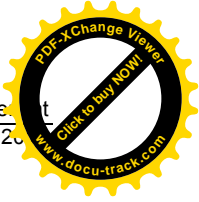
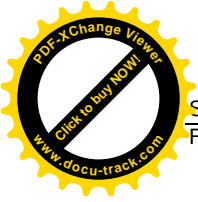
- Verkehrsberuhigung in der zentralen Innenstadt (u.a. Osterweg, Fangwege)
- Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der östlichen Innenstadttumfahrung (Osterweg)
- Verbesserung der Verkehrslenkung für Zielverkehre in die Innenstadt (z.B. Parkplatzsuchverkehr)
- Radfahrgerechte Innenstadt
- Verbesserung der Schulwegsicherung
- Berücksichtigung touristischer Aspekte und Belange bei der zukünftigen Verkehrsentwicklung

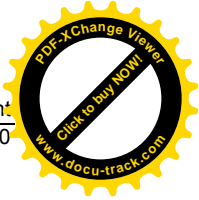
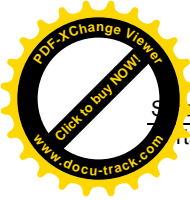
Handlungsansätze und Maßnahmen

- Überarbeitung des Verkehrskonzeptes für den Innenstadtring als zentrale Aufgabe im Rahmen der Neufassung des Generalverkehrsplanes
- Beratung der Zielsetzungen und inhaltlichen Aufgabenstellungen für eine Neufassung des Generalverkehrsplanes
- Erarbeitung eines gesamtstädtischen Radwegekonzeptes unter Berücksichtigung der Belange der Schülerverkehre und touristischer Anforderungen (Erlebnistourismus)
- Verbesserung der Rad- und Fußwegebeleuchtung
- Umbau der noch nicht sanierten Hauptstraße bis zur Mühlenstraße
- Ausweitung der Radstellplätze im Bahnhofsbereich

Priorität

- Neufassung des Generalverkehrsplanes





8.5. Grün

Niebüll ist eine durchgrünte Stadt. Dieses Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die flächendeckenden Baumpflanzungen und viele Pflanzbeete in den öffentlichen Straßenräumen geprägt. Die vielen Grünstrukturen mit unterschiedlichem Charakter tragen wesentlich zur Attraktivität Niebülls bei und unterstützen die Qualität des historisch gewachsenen kleinstädtischen Ortsbildes. Die bisherigen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Ziele behalten ihre Gültigkeit.

Ziele

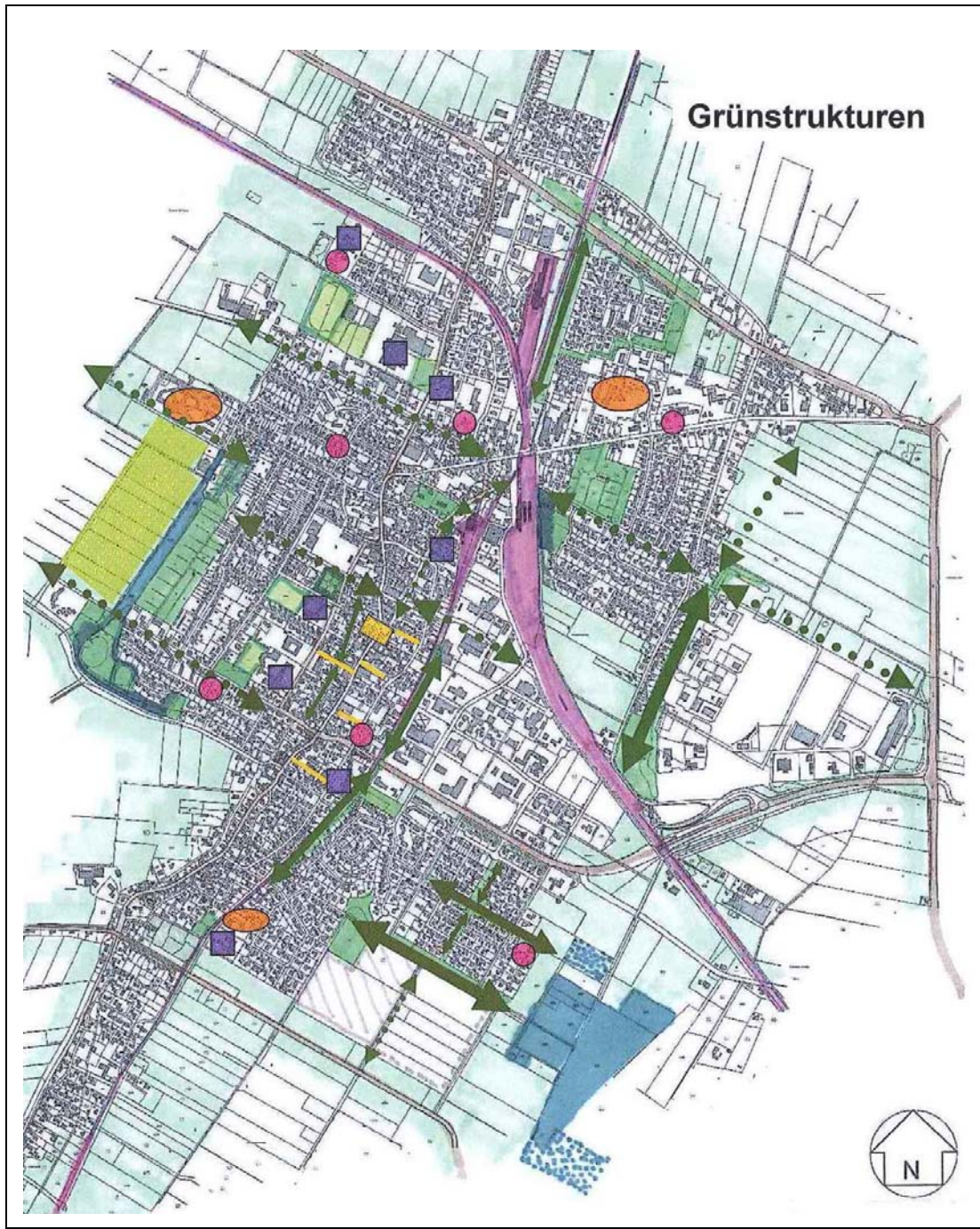
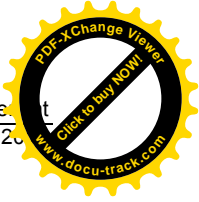
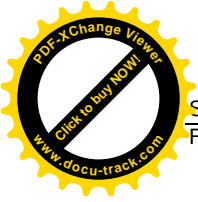
- Grüngürtel um das Stadtgebiet
- Zentraler öffentlicher Grünzug in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet
- Grünvernetzung der Siedlungsgebiete mit dem umgebenden Landschaftsraum
- Begrünung aller öffentlichen Straßen und Wege
- Gestaltung attraktiver Grünräume mit hohem Nutzungswert
- Wandlung öffentlicher Grünflächen in generationsübergreifende Aufenthaltsorte.

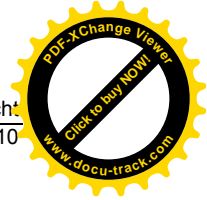
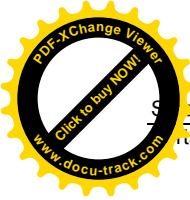
Handlungsansätze und Maßnahmen

- Ergänzende Baumpflanzungen entlang der Mühlenstraße, der östlichen Böhmestraße und am Berliner Ring.
- Fortsetzung des Zukunftswaldes
- Realisierung des Landschaftsparks am westlichen Stadtrand

Priorität

- Umgestaltung des Kinderspielplatzes an der Mühlenstraße zu einem Mehrgenerationenplatz unter aktiver Mitwirkung bestehender Initiativen.





9 Weiterer Planungsprozess

Die Leitlinien enthalten einige kurzfristig umsetzbare Handlungs- und Maßnahmenansätze mit fachspezifischen Aufgabenstellungen (Fortschreibung Generalverkehrsplan, Einzelhandelsentwicklungsgutachten) deren Bearbeitung die Mitwirkung entsprechend qualifizierter Fachbüros erfordern. Die Bearbeitung soll jedoch nicht ausschließlich in Form externer Gutachten erfolgen. Der durch die Fortschreibung des stadtentwicklungsplanerischen Strukturkonzeptes eingeleitete öffentliche Planungsprozess soll künftig auch bei fachplanerisch ausgerichteten Aufgabenstellungen durch eine möglichst frühzeitige Mitwirkung von Betroffenen, ggfs. örtlichen Initiativen und berührten Akteuren fortgeführt werden.

Alle in den Leitlinien aufgeführten Maßnahmen berühren unterschiedliche Handlungsebenen; viele sind nicht oder nicht ausschließlich stadtplanerische Maßnahmen. Daher bedarf es zunächst immer einer Klärung der zuständigen / berührten Handlungsebenen. Diese können sein:

- Politische Gremien
- Stadtmarketing
- Verwaltung
- Sozialer Bereich, soziale Gruppen
- Anwohner, Gewerbetreibende und sonstige Betroffene
- Bürgerschaftliches Engagement
- Netzwerkarbeit

Des Weiteren stellt sich die Frage nach möglichen Unterstützern auf der Ebene der Stadt, aber auch regional. Wie der bisherige Planungsprozess gezeigt hat, sind einige Themen und Aufgabenstellungen ohne die Einbeziehung der Region nicht umfassend zu bearbeiten. Auch darin zeigt sich der integrierte Ansatz. Der Blick über den städtischen Horizont hinaus wird zu einem wichtigen Bestandteil zukünftiger Planungen.

10 Anhang: Arbeitspapiere der Arbeitsgruppen