



4.2.4 Nahversorgungszentrum Stieldorf

Das Nahversorgungszentrum Stieldorf befindet sich im gleichnamigen Ortsteil Stieldorf im nördlichen Bergraum der Stadt Königswinter. Zum Stadtteil Stieldorf werden die Wohnsiedlungsbereiche Rauschendorf, Oelinghoven, Vinxel und Bockeroth gezählt. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist Oberpleis in rund 10 Fahrminuten Entfernung.

Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums ist gering und verteilt sich punktuell entlang der Raiffeisenstraße, der Oelinghovener Straße und der Birlinghovener Straße. Wichtigster Magnetbetrieb der Einzelhandelslage ist ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt innerörtlich maßgeblich über die Raiffeisenstraße aus Richtung Vinxel und dem Talraum, über die Oelinghovener Straße aus Richtung Thomasberg und Oberpleis sowie über die Birlinghovener Straße aus Richtung Rauschendorf. Für die Anbindung über den öffentlichen Nahverkehr sind die Buslinien 512 Richtung Siegburg Bf. bzw. Ittenbach, 541 Richtung Königswinter Bf. und 537 Richtung Bonn HBF bzw. Oberpleis ZOB wesentlich. Für den ruhenden Verkehr bestehen am Parkplatz des Vollsortimenters an der Raiffeisenstraße sowie am Pfarrheim Stieldorf an der Oelinghovener Straße begrenzt Stellflächen zur Verfügung.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Bevölkerung im Stadtteil Stieldorf

Aufgabe des Nahversorgungszentrums Stieldorf ist die Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche Stieldorf, Rauschendorf und Vinxel. Auf diese Weise ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rd. 6.700 Einwohnern, die wiederum ein nahversorgungsrelevantes Nachfragevolumen von etwa 24 Mio. EUR vorweisen. Perspektivisch werden in den Folgejahren durch die Umsetzung weiterer Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Stieldorf Einwohnerzuwächse erwartet. Je nach Auslastung der möglichen Flächen ergäbe sich so ein Wachstum von bis zu 2.400 Einwohnern (*Hinweis: Bei Realisierung aller freien Bauflächen laut Flächennutzungsplan, der aus dem Allgemeinen Siedlungsbereich abgeleiteten Potenzialflächen sowie bei einer vollständigen Schließung der Baulücken. Konkret liegen derzeit Planungen im Stadtteil Stieldorf für bis zu 760 Einwohner vor.*)

In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine insgesamt konstante Einwohnerentwicklung für den Stadtteil Stieldorf. Seit dem Jahr 2006 pendelt sich die Zahl konstant um rund 6.700 Einwohner ein. Für die Folgejahre werden weitere Einwohnergewinne erwartet, die sich aus dem Ausbau von Wohngebieten vornehmlich mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ergeben werden.

Räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf

Insgesamt kann die Dichte von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums als gering eingestuft werden, sodass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nur eingeschränkt mit der aktuellen Ausstattung begründet werden kann. Sie bezieht sich daher auf die perspektivische Erfüllung des Versorgungsauftrags. In diesem Zusammenhang wird die Abgrenzung des Vorläuferkonzepts in vielen Abschnitten modifiziert und auf die künftige Entwicklung ausgerichtet.

Die südwestliche Grenze des Nahversorgungszentrums ergibt sich aktuell durch den Standort des Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka. Eingeschlossen werden das Gebäude des Nahversorgers sowie die vollständige Parkplatzfläche, um weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen des Standortbereichs zu ermöglichen. Die östliche Straßenseite wird bis zum Standortbereich einer Volksbank Filiale und des Schulzentrums der Grundschule Stieldorf ausgespart.

Dieses Schulzentrum wird als bedeutsame infrastrukturelle und frequenzfördernde Einrichtung in die südöstliche Abgrenzung einbezogen, ebenso die angrenzenden kleinen Parzellen mit Wohn- und Komplementärnutzungen. Entsprechend verläuft die südöstliche Grenze entlang der Margaretenstraße bis zum Kreuzungsbereich der Oelinghovener Straße und schließt als östliche Nutzung den Standort einer Apotheke an der Kreuzung mit der Alten Poststraße ein.

Die zur Straßenkante der Oelinghovener Straße ausgerichteten Parzellen werden bis zur Kreuzung An der Passionshalle dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Das Freigelände, das sich in einer Senke zwischen Kirchengelände und Birlinghovener

Straße befindet, wird hingegen ausgespart, da es für Einzelhandelsansiedlungen nicht geeignet ist. Dort befindet sich zudem ein Spielplatz.

Die nordwestliche Grenze verläuft entlang der westlichen Bebauung der Birlinghovener Straße bis zur Hausnummer sieben, in der sich derzeit ein Lebensmittelhandwerksbetrieb befindet. Ebenso wird eine weiter westlich anschließende Freifläche einbezogen, die sich als Potenzialfläche für den zentralen Versorgungsbereich eignet und perspektivisch für die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs genutzt werden könnte.

Die Parzellen mit Ausrichtung zur Straßenkante der Raiffeisenstraße und Dissenbachtalstraße, die sich im Kreuzungsbereich mit der Birlinghovener Straße und Oelinghovener Straße befinden, werden ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen. Sie sind derzeit vornehmlich Standorte für nachgeordnet bedeutsame Komplementärnutzungen des zentralen Versorgungsbereichs.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Das Nahversorgungszentrum des Stadtteils Stieldorf befindet sich im historischen Ortskern. Charakteristisch sind unterschiedliche Topografien der jeweiligen Parzellen. So befindet sich das Schulzentrum am höchsten Punkt des Zentrums, während eine Grünanlage mit einem Spielplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite den tiefsten Punkt darstellt.

Der Einzelhandel der Versorgungslage verteilt sich auf die in der Ortsmitte als Kreuzung zusammenlaufenden Straßenzüge. Zwischen den Einzelhandelsbetrieben bestehen nur entlang der Raiffeisenstraße und im direkten Kreuzungsbereich in der Ortsmitte vereinzelt Sichtbeziehungen. Der Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums, ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Edeka, entfaltet aufgrund seiner Randlage und unzureichenden Einsehbarkeit nur wenige Synergien für die übrigen Gewerbetreibenden. Der Standort befindet sich unterhalb der Raiffeisenstraße und wird durch Buschwuchs eingerahmt.

Abbildung 24: Nahversorger in Stieldorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Teile einer ehemaligen Einzelhandelsimmobilie im Ortskern werden derzeit von einem Handwerker als Schauraum belegt. Darüber hinaus ist sie Standort mehrerer Komplementärnutzungen, u. a. Versicherung und Eiscafé. Im Umfeld befinden sich weitere Dienstleister. Diese Dienstleistungsnutzungen erreichen nur geringere Kundenfrequenzen.

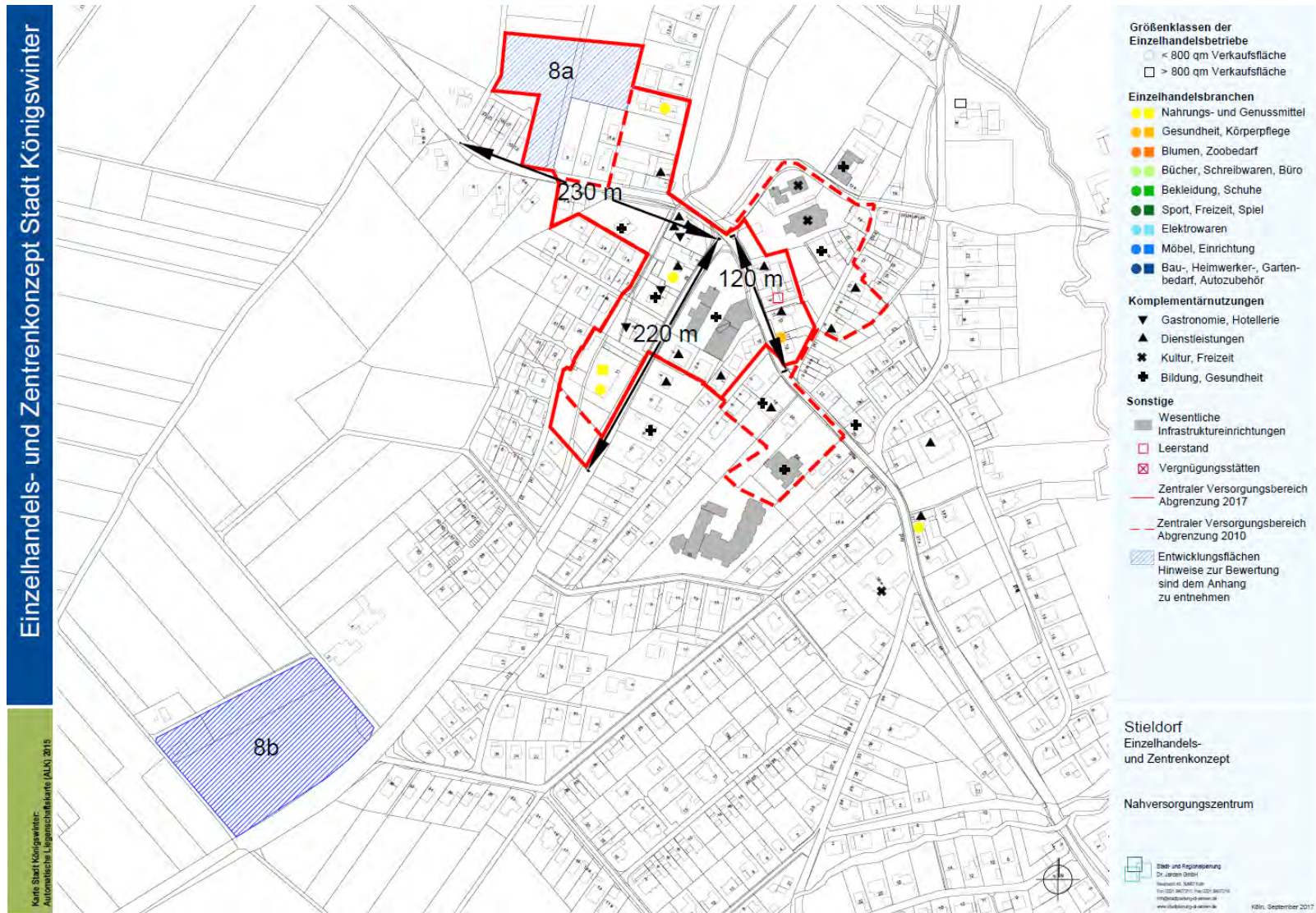
Insgesamt ist der Anteil an Gewerbeimmobilien im Nahversorgungszentrum gering, die Ausdehnung begrenzt und der Flächenanteil der kulturellen und bildenden Einrichtungen entsprechend hoch. Diese stellen somit wichtige Frequenzbringer für das Zentrum dar und werden durch die geplanten Erweiterungen der Wohnsiedlungen an Bedeutung gewinnen.

Positiv fällt auf, dass sich die handelswirtschaftliche Strukturschwäche des Nahversorgungszentrums nicht in einer hohen Anzahl von Leerständen widerspiegelt. Stattdessen können derzeit immobilienwirtschaftliche Investitionen festgestellt werden, die die Attraktivität der Handelsimmobilien entlang der Oelinghovener Straße steigern werden und die Erwartung einer positiven Stadtteilentwicklung auch auf privater Seite bestätigen.

Im Nordwesten des Versorgungsbereichs, oberhalb der Dissenbachtalstraße, kann die einzige Entwicklungsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld der Ortsmitte identifiziert werden. Der Standort ist für die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs geeignet.



Abbildung 25: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stieldorf



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befanden sich zum Zeitpunkt der Erfassung fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.300 m², was einer durchschnittlichen Betriebsgröße von etwa 260 m² entspricht und die

Prägung durch den Lebensmittel-SB-Betrieb verdeutlicht.

Alle Betriebe des Nahversorgungszentrums sind der Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs zuzuordnen. Es handelt sich dabei um Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie einen Kiosk-Betreiber.

Tabelle 19: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Einzelhandelsbetrieben

Warengruppen Einzelhandel	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m ²	in %
Kurzfristiger Bedarf	5	100,0	1.300	100,0
Mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-
Langfristiger Bedarf	-	-	-	-
Summe	5	100,0	1.300	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Die derzeitige Ausstattung entspricht nicht dem Niveau eines Nahversorgungszentrums. Ein Ausbaus des Einzelhandelsangebots ist somit erforderlich, um den Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereichs zu entsprechen.

zelhandel unterstützende Nachbarschaften. Insgesamt wurden 15 entsprechende Nutzungen erfasst; in der gesamten Ortsmitte sind jedoch mehr als 30 Anbieter unterschiedlicher Dienst- und Serviceleistungen ansässig. Wichtigste Frequenzerzeuger sind eine Grundschule und ein Kindergarten.

Die Ausstattung mit Komplementärnutzungen zeigt für das Nahversorgungszentrum Stieldorf den Ein-

Tabelle 20: Ausstattung des Nahversorgungszentrums Stieldorf mit Komplementärnutzungen

Art der Komplementärnutzung	Anzahl der Nutzungen		Angebotsschwerpunkt
	abs.	in %	
Dienstleistungen	10	66,6	Bank, Post, Friseur, Fahrschule, Handwerker mit Ausstellung, KFZ-Werkstatt und Tankstelle
Sonstige Nutzungen	5	33,3	Grundschule, Hausärzte, Pizzeria und Eiscafé
Summe	15	100,0	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen des Nahversorgungszentrums Stieldorf zusammenzufassen.

- + Versorgungsfunktion für alle Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Stieldorf
- + zentrale Lage im Stadtteil

- + mehrere Zu- und Umsteigepunkte zum ÖPNV im näheren Umfeld
- + leistungsfähiger Lebensmittel-SB-Betrieb
- + Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel
- + frequenzstarke Komplementärnutzungen (insbesondere die Grundschule)
- + Standortfunktion als Treffpunkt/Ort für Kommunikation
- + wachsender Wohnsiedlungsbereich



- Einzelhandelsausstattung sowie ergänzendes Angebot an Komplementärnutzungen erreicht derzeit nicht die Mindestausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs
- geringe Anzahl von Stellflächen für den ruhenden Verkehr
- Synergien bislang aufgrund verstreuter Standorte nicht umsetzbar, jedoch Möglichkeit zur Entwicklung einer Auflage gegeben

Handlungsempfehlungen

Die derzeit unzureichende Ausstattung des Nahversorgungszentrum Stieldorf steht grundsätzlich der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs entgegen. Gleichwohl ergibt sich die Möglichkeit einer handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung im Norden der Ortsmitte (vgl. Anhang Fläche 8a). Eine Erweiterung, insbesondere durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen, wird daher empfohlen. Hierfür steht ein Standort westlich der Ortsmitte zur Verfügung (wie in Abbildung 23 gekennzeichnet). Er eignet sich insbesondere für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-SB-Betriebs, da dieser aufgrund seiner starken Frequentierung maßgeblich zur Stärkung der Angebotsstrukturen der Versorgungslage in der Ortsmitte beitragen könnte. So könnte eine Auflage zwischen den beiden Lebensmittel-SB-Betrieben in den Randlagen aufgebaut werden, die den Standortbereich für weitere Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs attraktiv macht. Für das Nachfragepotenzial sind die geplanten Erweiterungen der Wohnsiedlungsbereiche von Bedeutung, die ein wachsendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet erwarten lassen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, künftig alle Einzelhandelsansiedlungen im Stadtteil Stieldorf auf die Ortsmitte zu konzentrieren. Um die Auflage zu festigen, könnten z. B. auch Standortverlagerungen der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässigen Einzelhandelsbetriebe in die Ortsmitte in Betracht gezogen werden.

Zusatz: Entwicklungsfläche Nr. 8b „Sportplatz Stieldorf“

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter hat im Zusammenhang mit der Beratung über den Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter beschlossen, an einem weiteren Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel zwischen Stieldorf und Vinxel (Sportplatz Stieldorf) festzuhalten. Es handelt sich dabei um eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, die sich an der westlichen Grenze des Ortsteiles im Übergang zum Ortsteil Vinxel befindet und in rd. 500 m Entfernung zum bestehenden Nahversorgungszentrum Stieldorf liegt (vgl. Abbildung 25).

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem integrierten Standort wurde im Rahmen der Vorabstimmung auch von der Bezirksregierung als nicht vereinbar mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben bewertet. Lediglich ein kleinflächiges Konzept (<800 m² Verkaufsfläche) innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches z.B. in Vinxel, wurde für grundsätzlich möglich erachtet.

Der Standort ist grundsätzlich geeignet, die Nahversorgung in den Ortsteilen Vinxel, Stieldorf, Oelinghoven und Rauschendorf zu verbessern. Allerdings würde ein Lebensmittelbetrieb immer auch in Konkurrenz zu dem bestehenden Markt treten und die Chancen auf Belegung der planerisch ausgewählten Entwicklungsfläche 8a beeinträchtigen.

Tabelle 21: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage im Stadtteil Stieldorf zur Einstufung als Nahversorgungszentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Städtebaulich integrierte Lage, von der Wohnbevölkerung gut zu erreichen	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des gleichnamigen Stadtteils	✓
Verflechtungsbereich	OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05.	Kleiner Einzugsbereich, i. d. R. bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleine Orte	Stadtteil Stieldorf mit den zugehörigen Wohnsiedlungsbereichen Stieldorf, Vinxel und Rauschendorf (insgesamt rd. 6.750 Einwohner)	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus)	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2007: 88 f.	Nutzungen, die eine praktisch umfassende Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs gewährleisten, ergänzt durch einzelne Waren des mittelfristigen Bedarfs. Unverzichtbar: Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter	Lebensmittel-SB-Betrieb prägt das zumeist nahversorgungsrelevante Angebot, ergänzt um weitere kleinstrukturierte sonstige Einzelhandelsbetriebe	(✓)
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2007: 88 f. und OVG NRW, Urt. v. 19.06.2008 – 7 A 1392/07	Die Nahversorgung ergänzende/unterstützende Komplementärnutzungen (Bank, Post, Reinigung, Gastronomie u. a. m.)	Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen vorhanden, jedoch Frequenzstarke Nutzungen vorhanden und im näheren Umfeld	(✓)
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag eines zentralen Versorgungsbereichs wird derzeit nur eingeschränkt erfüllt, die Ergänzung durch einen Lebensmitteldiscounter würde die Versorgungsfunktion aufwerten und langfristig die Ansiedlung stabilisierender Ergänzungen durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen unterstützen	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017