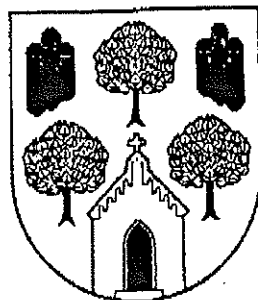


Dorfentwicklungskonzept Stahlhofen

Text- und Kartenteil



Wendelinus-Linden bei Stahlhofen.

Ortsgemeinde

56412 Stahlhofen

Verbandsgemeinde

56410 Montabaur

Planungsbüro REDLIN

Stadtplanerin Claudia Redlin - AKRP
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Hauptstraße 27 - 56414 Dreikirchen

Aufgestellt: Mai 1995

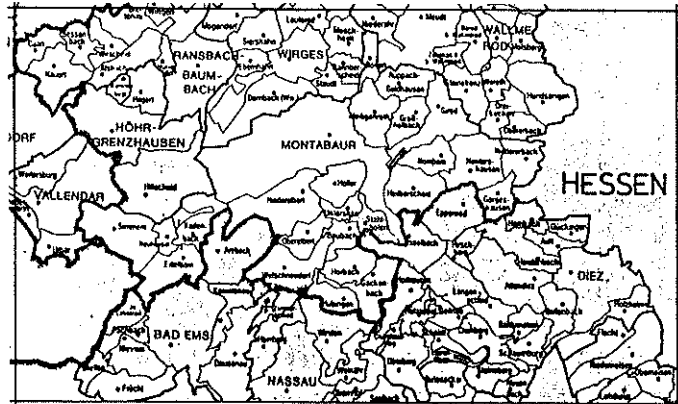
Inhaltsübersicht

I.	Einleitung und Planungsziele	2
1.	Allgemeine Anforderungen an die Dorfentwicklungsplanung Stahlhofen	3
2.	Vorgehensweise	5
II.	Bestandsaufnahme und Analyse	6
1.	Naturräumliche Gegebenheiten, Lage im Raum und regionale Bezüge	6
2.	Übergeordnete Planungen	8
2.1	Vorgaben der Regionalplanung	8
2.2	Vorgaben der Flächennutzungsplanung	9
3.	Örtliche Planungen	11
3.1	Bebauungsplanung / Siedlungsentwicklung	11
3.2	Fach- und sonstige Planungen	12
4.	Örtliche Strukturbereiche	13
4.1	Bevölkerung	13
4.2	Erwerbsstruktur	13
4.3	Dörfliches Gefüge, Siedlungsstruktur	14
4.4	Dörfliches Wohnumfeld	15
4.4.1	Charakteristische Dorfräume	15
4.4.2	Altbausubstanz	21
4.5	Gestaltungsempfehlungen	25
4.5.1	Bausubstanz	25
4.5.2	Außenanlagen/Dorfökologie	28
4.5.3	Gestaltungsrichtlinien in Neubaugebieten	31
4.6	Bauliche Nutzung	33
4.7	Vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungs-, Handwerks-, Industriebetriebe - Entwicklungsbedarf	34
4.8	Verkehrliche und Fußwegesituation	37
4.8.1	Straßen- und Wegenetz	37
4.8.2	Fußwegenetz	45
4.9	ÖPNV	47
4.10	Freiflächenstruktur	48
5.0	Schlußbemerkung	52
III.	Dorferneuerungskonzept - Maßnahmenprogramm	53
1.	Vorbemerkung zum Planinhalt	53
2.	Maßnahmenprogramm	53
A	Öffentliche Maßnahmen	54
B	Private Maßnahmen	57
	Maßnahmenkatalog -ERHALT ALTER BAUSTRUKTUR	58
	Dokumentation Bürgerversammlung	60
	Literaturnachweis	61
	Pläne (Verkleinerungen)	
	Übersichtsplan	Blatt 1.0
	Bestandsanalyse	Blatt 2.1, 2.2
	Gestaltung/Maßnahmen	Blatt 3.0
	Detailplan Ortskern	Blatt 4.0

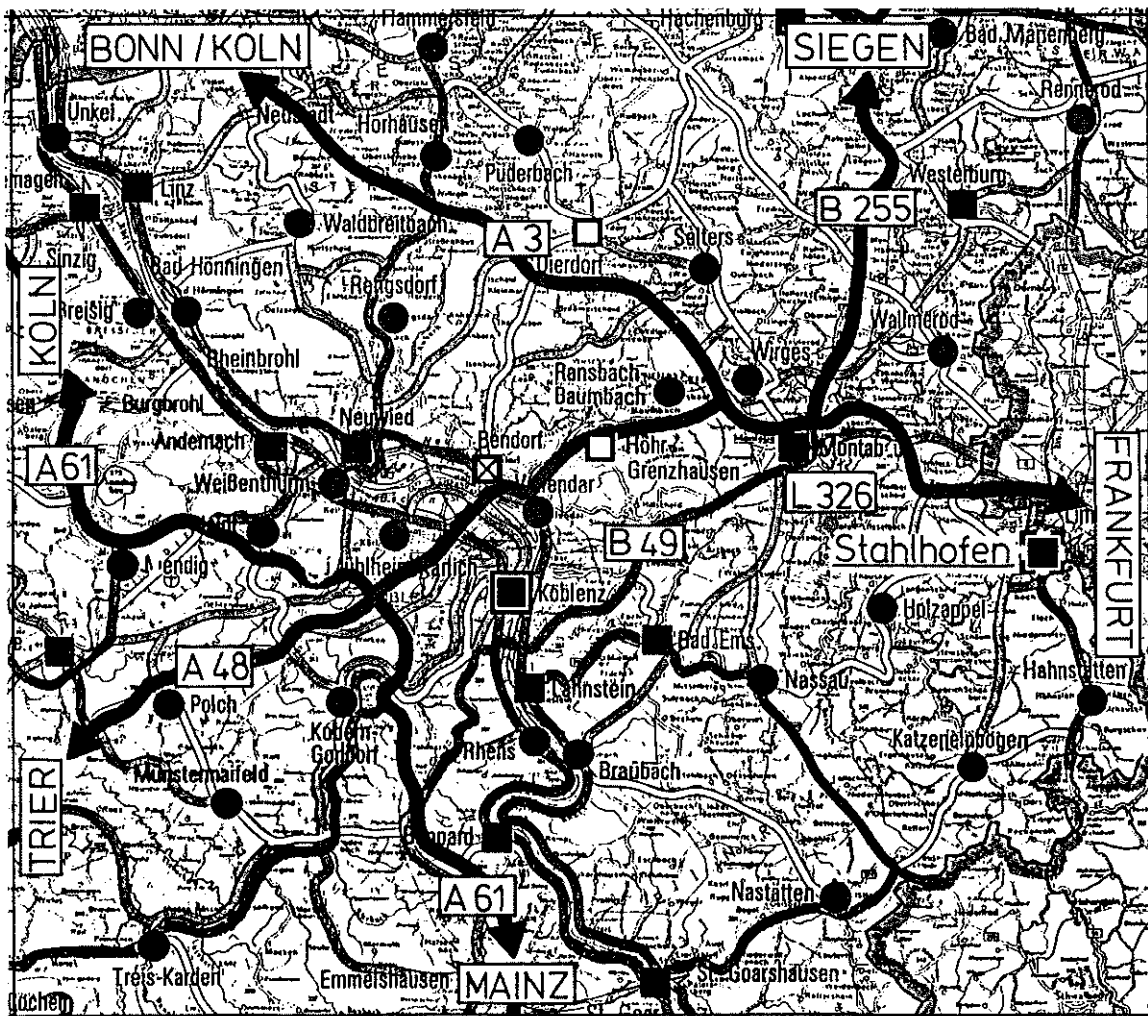
I. Einleitung und Planungsziele

1. Allgemeine Anforderungen an die Dorfentwicklungsplanung Stahlhofen

Stahlhofen liegt im südöstlichen Teil der Verbandsgemeinde Montabaur und grenzt bedingt durch die Randlage im Verbandsgemeindegebiet unmittelbar an den Rhein-Lahn-Kreis, VG Diez.



Verkehrlich ist Stahlhofen über die Kreisstraße K 166 an die L 326 und die Nachbargemeinde Untershausen angebunden. Die L326 gewährleistet die Anbindung an die B49 (⇒ Verkehrsachse Montabaur-Koblenz) und an das nahegelegene Mittelzentrum Montabaur. Gleichzeitig fungiert die B49 als Autobahnzubringer zur bedeutenden Verkehrsachse A3 Köln-Frankfurt, wobei insbesondere die Wirtschaftsräume Höhr-Grenzhausen, Koblenz (ab Dernbacher Dreieck über die A48), Limburg und Frankfurt in kurzer Zeit erreicht werden können.



Stahlhofen kann als **Wohngemeinde mit dörflicher Prägung** eingestuft werden, der jedoch aufgrund des umgebenden Naturraumes (Naturpark Nassau) auch eine Bedeutung im Bereich Naherholung/ Fremdenverkehr zukommt.

Die Dorfentwicklungskonzeption muß daher Wege aufzeigen, wie die künftige Weiterentwicklung des Dorfes gesteuert werden soll.

Neben der **Sicherung der örtlichen Infrastrukturen** stehen vor allem die **Pflege der erhaltenswerten, ortsbildprägenden Dorfräume** sowie umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen zur Ortsbildpflege und Wohnumfeldverbesserung im Vordergrund der zukünftigen dörflichen Entwicklung des Ortskernes. Unter diesem Aspekt eröffnen sich der Gemeinde aussichtsreiche Chancen im Hinblick auf Funktionsstärkung und Revitalisierung der alten Ortslage.

Ein weiterer Aspekt im Rahmen der Ortskernentwicklung stellt die **verkehrliche Situation** dar. Die Ortsdurchfahrt K166 durchquert als zentrale Erschließung die gesamte Ortslage und weist einen verkehrsgerechten Straßenausausbau mit verhältnismäßig hoher Verkehrsbelastung auf. Infolgedessen sind die Ortseingangsbereiche durch hohe Fahrgeschwindigkeiten, die Ortsmitte von Stahlhofen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt. Hier besteht das Erfordernis, durch geeignete **ortsgestalterische und verkehrsberuhigende Ausbaumaßnahmen** diese wichtige innerörtliche Straße in ihrer Funktion als fußgängerfreundliche Dorfstraße wiederherzustellen.

Aufgrund des landschaftl. Umfeldes hat der **Fremdenverkehr** im "Naturpark Nassau" mit den 3 reizvollsten Landschaften des südlichen Westerwaldes **Gelbachhöhen (Holler, Untershausen, Stahlhofen, Daubach), Buchfinkenland** und **Stelzenbachtal** große Bedeutung. Der Faktor Fremdenverkehr stellt einen wichtigen Aspekt im Hinblick auf Sicherung und Stärkung der Infrastruktur, Ortsbildverschönerung und Umweltverbesserung dar und sollte in einem für die Landschaft vertretbaren Maße Aufwertung finden.

Zusammengefaßt steht die Dorfentwicklungsplanung daher unter folgenden übergeordneten Leitbildern:

- ▷¹⁾ Die dominierende Funktion "Wohnen" ist durch umfassende Wohnumfeldverbesserungen (Verkehrsberuhigung, Bausubstanzpflege) und durch Sicherung der Grundversorgung insbesondere im Ortskern zu aktivieren.
- ▷ Der umgebende Naturraum und die innerörtlichen Grünstrukturen sind unter dem Blickwinkel des "Fremdenverkehrs" weiterzuentwickeln.

Diese übergeordneten Zielsetzungen werden in den nachfolgenden Kapiteln weiter konkretisiert.

1) ▷ Leitbild der Dorferneuerung

2. Vorgehensweise

Zur kompletten Erfassung aller wesentlichen, die Dorfentwicklungsplanung tangierenden Belange sind zunächst die überörtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten darzulegen, die Vorgaben übergeordneter und örtlicher Planungen zu untersuchen und in ihrer Auswirkung auf die Dorfentwicklung zu analysieren.

Als nächster Schritt werden die einzelnen Strukturbereiche hinsichtlich Mängel und Bindungen erfaßt, um so die notwendigen Aussagen im Hinblick auf die weitere Ortsentwicklung formulieren zu können (Kap. II).

Gleichzeitig werden innerhalb der einzelnen Untersuchungsgebiete die Leitbilder und Zielsetzungen dargelegt, die in das in Kap. III beschriebene Maßnahmen- und Gestaltungskonzept einfließen werden. Wesentliche Themenschwerpunkte bilden hierbei die Strukturbereiche dörfliches Gefüge, Siedlungsstruktur/ Wohnumfeld (Kap. II, 4.3/ 4.4) und Straßen- und Wegenetz (Kap. II, 4.8.1).

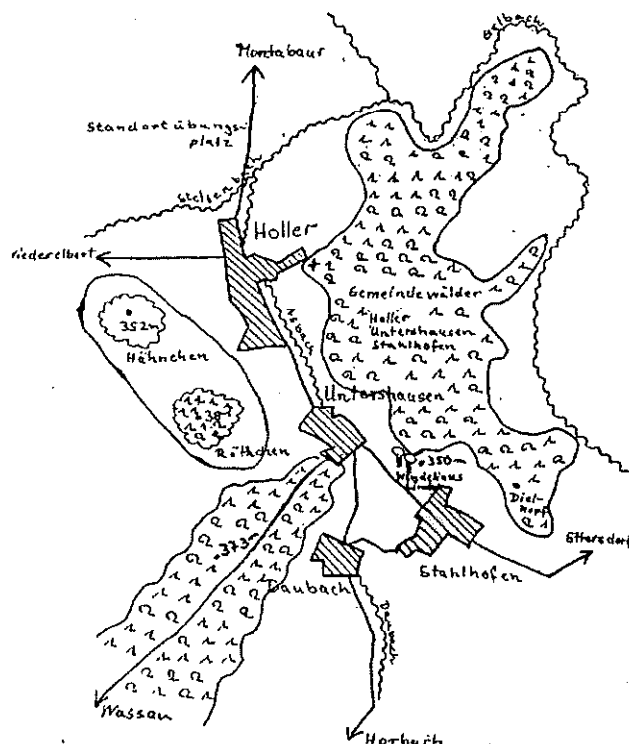
II. Bestandsaufnahme und Analyse

1. Naturräumliche Gegebenheiten, Lage im Raum und regionale Bezüge

Die Gemeinde Stahlhofen liegt am östlichen Rand der Hochfläche von Welschneudorf und gehört naturräumlich zum Niederwesterwald, der auch Vorder- oder Unterwesterwald genannt wird. Die Hochfläche erstreckt sich südlich von Montabaur zwischen Emsbachtal im Westen, Gelbachtal im Osten und Lahntal im Süden. Innerhalb dieser dem **Naturpark Nassau** zugehörigen naturräumlichen Untereinheit liegen, wie bereits eingangs erwähnt, drei reizvolle Landschaftsausschnitte des südlichen Westerwalds: die Gelbachhöhen, zu denen Stahlhofen gehört, das Buchfinkenland und das Stelzenbachtal.

Der etwa 40 km² große Raum liegt im Einzugsbereich des Gelbaches, dessen westliche Nebentäler seine Oberfläche prägen. Über die Hälfte des Gebietes ist mit Wald bestanden. Im westlichen Drittel zieht sich von Süden nach Nordosten das Stelzenbachtal dem Gelbachtal entgegen. Von diesem durch den langgestreckten Quarzithöhenrücken des Stelzenbachforstes getrennt, liegen im östlichen Teil in den Quellmulden kleinerer Täler die Dörfer der sogenannten "Gelbachhöhen".

"**Gelbachhöhen**" ist der noch junge Sammelname für die südlich Montabaur auf den westlichen Höhen des Gelbaches gelegenen Dörfer **Holler**, **Untershausen**, **Stahlhofen** und **Daubach**. Die Gemeinden liegen etwas abseits zwischen den Elbertgemeinden und den durch das Gelbachtal führenden lebhaften Verkehrsachsen. Naturräumliche Begrenzungen werden im Norden vom Montabaurer Truppenübungsplatz/ Stelzenbach, im Süden vom Eisbachtal / Daubachtal und im Westen vom Rücken Hähnchen- Röhchen - Stelzenbachforst gebildet.



Es handelt sich hierbei um Wohngemeinden, deren Arbeitnehmer fast alle in den Montabaurer Ballungsraum, aber auch ins Kannenbäckerland und bis nach Koblenz pendeln; noch einige landwirtschaftliche Betriebe sowie handwerkliche Gewerbebetriebe sind in den Orten ansässig; Industrie fehlt völlig und wäre auch in diesem Landschaftsraum völlig fehl am Platze.

Die in einer Quellmulde gelegene Gemeinde Stahlhofen wird geprägt durch Streuobstbestände an den Ortsrändern und extensive Grünlandbewirtschaftungsformen.

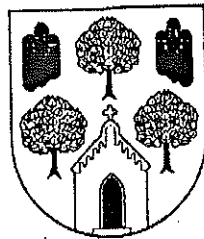
Die statistische Flächenerhebung von 1993 in der Gemarkung Stahlhofen belegt eine zahlenmäßige Überlegenheit der Grün- und Ackerflächen mit 45% gegenüber einem Waldflächenanteil von 38%, wobei extensive Grünlandbewirtschaftungsformen überwiegen.

Nachfolgende Statistik quantifiziert die Bodennutzungen der Gemarkung im einzelnen:

Bodenfläche insgesamt	298 ha	100,0 %
Gebäude und zuzuordnende Freifläche	20 ha	6,6%
-Wohnen	13 ha	4,4%
-Gewerbe/ Industrie	0 ha	0,1 %
Betriebsfläche	10 ha	3,4 %
-Abbauland	9 ha	3,1 %
Erholungsfläche	3 ha	1,1 %
-Sportfläche	1 ha	0,3 %
-Grünanlage	2 ha	0,7 %
Verkehrsfläche	16 ha	5,4 %
-Straße	6 ha	1,9 %
-Weg	10 ha	3,5 %
Landwirtschaftsfläche	134 ha	44,9 %
-Ackerland	42 ha	14,1 %
-Grünland	92 ha	30,8 %
Waldfläche	113 ha	37,9 %
Wasserfläche	1 ha	0,3 %
Sonstige Fläche	1 ha	0,5 %
-Friedhof	1 ha	0,2 %
-Unland	1 ha	0,3 %

Ergebnisse der Flächenerhebung 1993 - Gebiet Stahlhofen

Quelle: Stat. Landesamt Rht.-Pfalz, Bad Ems, Landesinformationssystem



Wendelinus-Linden bei Stahlhofen

Weitere landschaftsbildprägende Elemente werden im Ortswappen hervorgehoben.

Es zeigt 3 Linden, die Wendelinuskapelle und Basaltsteine. Die 3 Linden an der Wendelinuskapelle sind über 300 Jahre alt und stehen unter Naturschutz. Die Basaltsteine erinnern an den Steinbruch (Dielkopf), der über Jahrzehnte hinaus der Bevölkerung aus Stahlhofen und Umgebung Arbeit gab (s. Kap. II, 4.6 Freiflächenstruktur, S. 48).

Wie bereits einleitend erwähnt, ist Stahlhofen gut an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Über die K 166/ L268 erreicht man das Mittelzentrum Montabaur (6 km) und die A3; über die A3 werden Koblenz (⇒ A 48, 30 km), Limburg (30 km), und der Großraum Frankfurt (75 km) erschlossen.

Die mittelfristige und z.T. auch langfristige Bedarfsdeckung wird durch die Stadt Montabaur mit nahegelegenen Verbraucherzentren (Montabaur-Heiligenroth) gewährleistet, die gleichzeitig auch Schulstandort (Hauptschule, weiterführende Schulen) ist und die medizinische Versorgung (Fachärzte, Krankenhaus) abdeckt. Darüberhinaus ist Montabaur Verbandsgemeindesitz sowie Kreisstadt. Die zur langfristigen Bedarfsdeckung bedeutsamen Versorgungszentren sind Koblenz, Limburg und der Großraum Frankfurt.

Der Kindergarten befindet sich im Ort, die Grundschule liegt im 5 km entfernten Horbach. Ein praktischer Arzt ist in der Gemeinde ansässig. Im Gegensatz zu vielen anderen kleinen Gemeinden besteht in der Gemeinde Stahlhofen noch die Möglichkeit, den täglichen Lebensmittelbedarf im Ort selbst zu decken. So ist im Dorf ein Lebensmitteladen mit Fleischerei vorhanden. Der weitergehende Lebensmittelkonsum wird durch die bestehende, auf das Auto verlagerte und somit flächendeckende Einkaufsmöglichkeit der sog. "rollenden" Bäcker-, Gemüse- und Frischkostläden aus der Umgebung sichergestellt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben der Regionalplanung

Gemäß Ausweisung des regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Mittelrhein-Westerwald 1988 liegt Stahlhofen im ländlichen Raum mit einzelnen Strukturschwächen (Strukturraumtyp II ⇒ Gestaltungsraum). Die Gemeinde wird als Eigenentwicklungsgemeinde ohne zentrale Funktion ausgewiesen.

Der Raumordnungsplan fordert bei der Entwicklung dieser Gebiete vorrangig darauf zu achten, daß Nachteile, die aus strukturellen Stagnationen drohen, abgewendet werden (sog. Strukturverbreiterung).

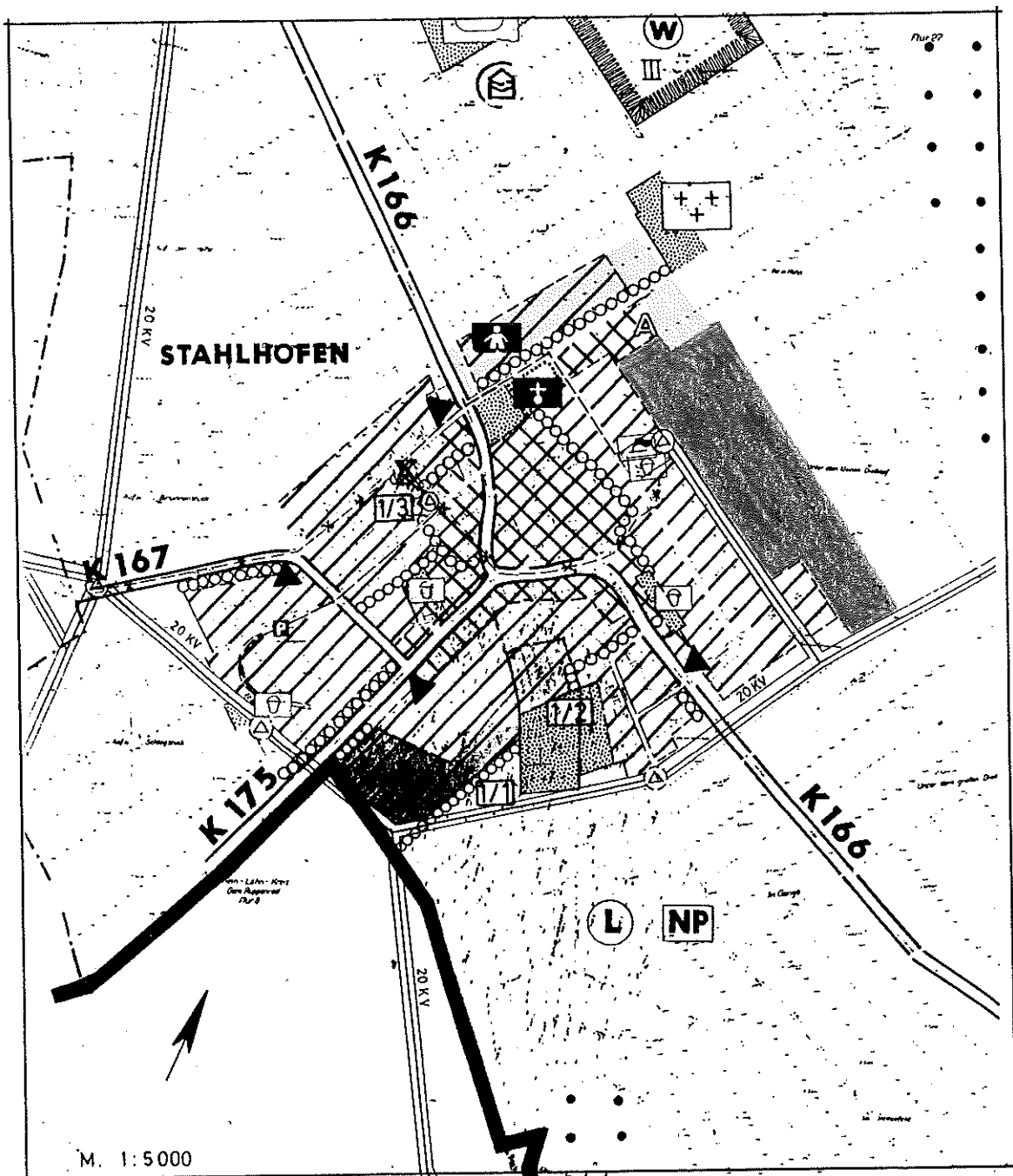
Vorrangiges Ziel ist hier die Erhaltung und Weiterentwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes, insbesondere durch Sicherung der zentralörtlichen Funktionen, Einbindung in das überregionale und regionale Verkehrsnetz, Verbesserung des öffentlichen Personenverkehrs, Strukturverbesserungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung und Verbesserung der ländlichen Siedlungsstruktur.

Die Gemeinde stellt sich gegenwärtig in erster Linie als Wohnstandort dar, so daß eine Betonung dieser Wohnfunktion einschließlich der erforderlichen öffentlichen und privaten Dienstleistungen zur örtlichen Versorgung anzustreben ist. Zur Unterstützung dieses Zieles sind ortsbildverbessernde und verkehrliche Maßnahmen zu tätigen sowie den Ortskern funktional zu stärken, insbesondere auch durch Umnutzung leerstehender Gebäude.

Für die strukturschwachen, vorwiegend ländlichen Räume steht die Aufgabe im Vordergrund, das hier noch intakte Naturpotential zu schonen und weitgehend zu bewahren.

Eine größere Bedeutung sollte dem Sektor Erholung und Fremdenverkehr zukommen, da die Gemeinde aufgrund des landschaftlichen Umfeldes (hervorragende Eignung für Erholung und Fremdenverkehr) und der Zugehörigkeit zum Naturpark Nassau gute Voraussetzungen bietet. Gegenwärtig besteht jedoch noch Nachholbedarf in den Bereichen Übernachtungsmöglichkeiten, Orts- und Imagepflege (s. auch Kap. II, 4.3/ 4.4 Ortsbild und Kap. II, 4.10 Freiflächenstruktur).

2.2 Vorgaben der FN-Planung



Der Flächennutzungsplan (1. Änderung) der VG Montabaur orientiert sich größtenteils am derzeitigen Bestand und weist den Großteil der bebauten Ortslage als Wohnbaufläche (//) aus, womit sowohl die Neubaugebiete als auch Teile der Altbebauung (Wohngebiete der 50iger Jahre) erfaßt sind.

Der übrige als Mischbaufläche (XX) ausgewiesene Bereich erfaßt die Altbebauung im Ortskern entlang der klassifizierten Straßen. Hier sind noch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (im Sinne einer positiven Funktionsmischung) gewährleistet. Mögl. Immissionskonflikte können planungsrechtlich aufgefangen werden.

Am Nordostrand von Stahlhofen (am Friedhof) sind 2 Gewerbebetriebe angesiedelt, die jedoch im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan noch nicht erfaßt wurden. Gleichzeitig befindet sich im angrenzenden, als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich, der einzige noch vorhandene Landwirtschaftsbetrieb der Gemeinde. Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, sollte im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung bzw. Umwidmung in eine Mischbaufläche () erfolgen. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, ob die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe keine störenden Einflüsse auf die angrenzenden Wohngebiete nehmen. Zum Schutze der benachbarten Wohnbebauung und im Hinblick auf die hier vorgesehene Siedlungserweiterung ist auf jeden Fall eine Grünflächendurchdringung (Eingrünung) unabdingbar.

Weitere Wohnbauflächenausweisungen sieht der z.Z rechtskräftige FN-Plan nicht vor. Um den Eigenbedarf jedoch zu decken, benötigt die Gemeinde für die Zukunft geeignete Flächen für eine Wohnbebauung; beabsichtigt wird deshalb eine Baugebietsausweisung nord-östlich des Dorfes vorzunehmen, die in Anlehnung an die schon vorhandenen angrenzenden Nutzungen als Misch- bzw. als Wohnbaufläche berücksichtigt werden ().

Wichtige Vorgaben des FN-Planes werden weiterhin durch die landschaftsplanerischen Aussagen¹⁾ bestimmt und sind für die Dorfentwicklung richtungsweisend:

1. Die den Ortsrand einbindenden Streuobstbestände sind stellenweise ergänzungsbedürftig. Es wird empfohlen die Pflanzung von Obstbäumen an den Wirtschaftswegen der Feldflur im Nordwesten und Südosten der Ortslage sowie am Südostrand von Unterschhausen zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung vorzusehen.
2. Den Straßenzügen im Ort fehlt vielfach das Großgrün. Die noch vorhandenen Obst- und Nußbäume sind zu erhalten.
3. Eine Beeinträchtigung von Landschaftsbild und geschlossener Feld-Waldgrenze stellt eine Koniferenparzelle am Sportplatz dar. Es wird vorgeschlagen, die Koniferen abzutreiben und den Sportplatz mit heimischen Laubgehölzen einzugrünen.
4. Die Quellmulde im Süden der Ortslage darf aus landespflegerisch-ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht bebaut werden, das bachbegleitende Tal ist von Aufforstungen freizuhalten.
5. Vorzusehen ist die Pflanzung einer Laubbaumreihe entlang des Weges zum Sportplatz und am Weg vom Friedhof bis zum Waldrand.
6. Die Betriebsgelände sind zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen (siehe oben).

Die aufgezeigten Maßnahmen werden in Kap. II, 4.10 und in den jeweiligen Plänen (Übersichtsplan, Bestandsanalyse-, Maßnahmen-, Detailplan) entsprechende Beachtung finden.

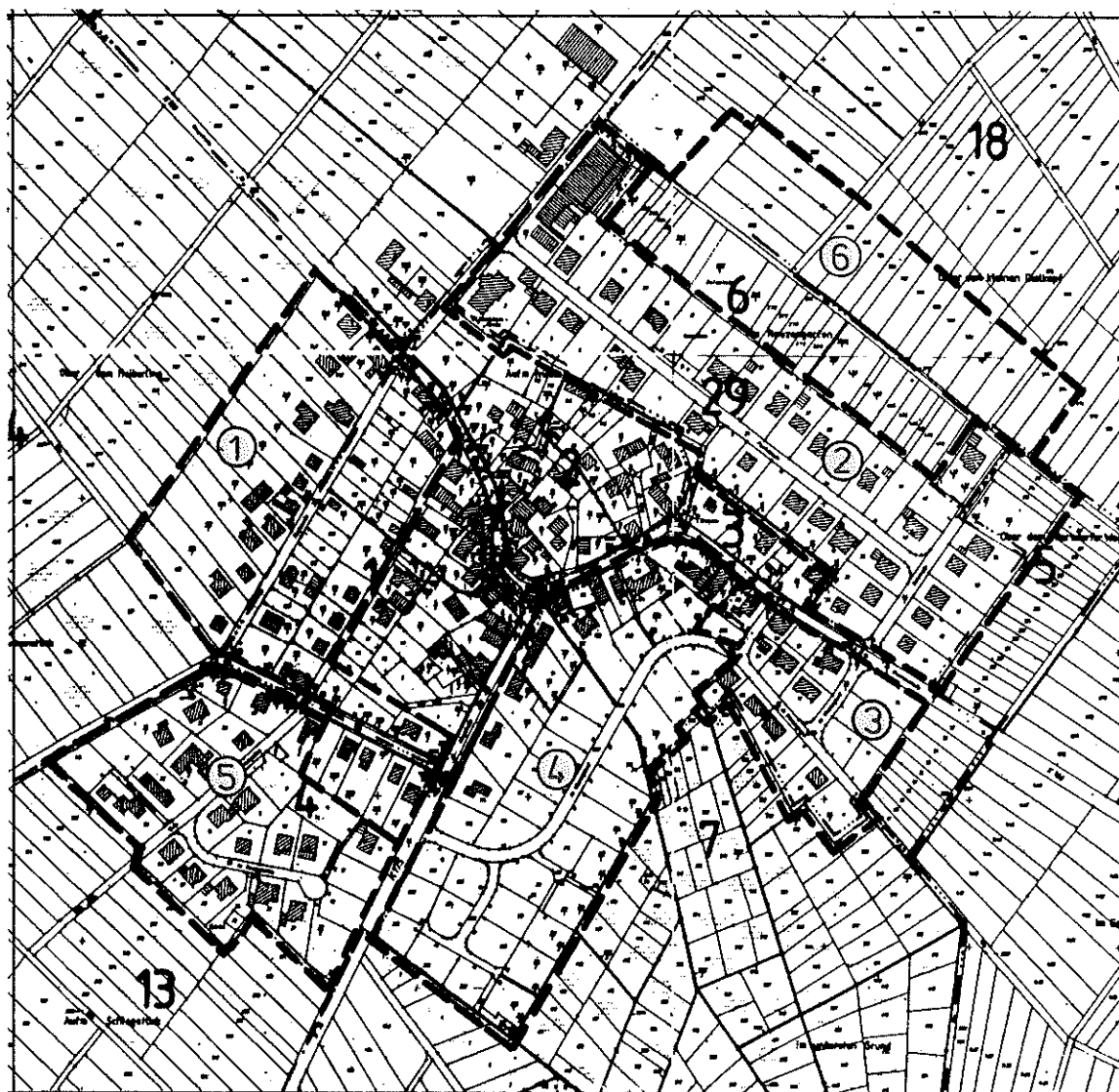
¹⁾ Die aufgeführten Maßnahmen wurden dem zur Zeit noch gültigen Landschaftsplan zugrundegelegt; weitere landespflegerische Maßnahmen können dem aktuellen Landschaftsplan entnommen werden, der noch in diesem Jahr fertiggestellt werden soll.

3. Örtliche Planungen

Unter den örtlichen Planungen sind vor allem die Bebauungsplanung, gegebenenfalls aber auch Fach- und sonstige Planungen von Interesse, die Auswirkungen auf die Dorfentwicklung haben könnten.

3.1 Bebauungsplanung / Siedlungsentwicklung

Ein Großteil der bebauten Ortslage wird über Bebauungspläne geregelt. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die genehmigten Bebauungspläne:



Während die Bebauungspläne "Rauzengarten" (②), "Im oberen Wiesengrund" (③ / ④) und "Im Rosengarten" (⑤) die Bebauung in den Neubaugebieten regeln, hat sich die Bebauung im alten Ortskern ohne planungsrechtliche Vorgaben vollzogen und wird durch eine enge, haufendorftartige Siedlungsstruktur geprägt.

Obwohl die neueren Wohnbaugebiete teilweise in ihrer Struktur vom alten Ortskern abweichen (großzügigere Grundstücksbemessungen/ gerade, langgestreckte Erschließungsstraßen/ usw.), ist der Charakter eines Haufendorfes erhalten geblieben, da sich die Siedlungserweiterungen gleichmäßig um die alte Ortslage herum entwickelt haben. Die geplante Wohngebietsausweitung (⑥) im Nordosten rundet das Dorfbild ab.

Innerhalb der alten bebauten Ortslage stehen keine bedeutenden Baulandkapazitäten bereit.

Nachstehende Tabelle und Diagramm stellen die verfügbaren Baulandkapazitäten im Zusammenhang dar:

Gemeinde Stahlhofen	freie Bauplätze und Baulücken
1 B-Plan "Kirchstraße" genehmigt:23.08.1955 MI/ II GRZ 0,4	/
2 B-Plan "Rauzengarten" genehmigt:05.03.1978 WA/ II GRZ 0,4; GFZ 0,8 bzw. 0,7	6
3 B-Plan "Im oberen Wiesengrund" Teil I genehmigt:29.03.1976 WA/ II GRZ 0,4; GFZ 0,8	2
4 B-Plan "Im oberen Wiesengrund" Teil II genehmigt:31.01. 1986 WA/ II GRZ 0,4; GFZ 0,8 MI/ II GRZ 0,4; GFZ 0,8	18
5 B-Plan "Im Rosengarten" genehmigt:10.09.1979 WA/ II GRZ 0,4; GFZ 0,8	1
6 beabsichtigte Siedlungsentwicklungen im Nord-Osten	ca. 25
sonstige innerörtliche Baulücken	/
Gesamt:	52

Ohne Anrechnung von möglichen Baulandkapazitäten im Ortskern, die durch Umnutzung bzw. Dachgeschoßausbau von Alt- und Nebengebäuden die Zahl der vorhandenen Bauplätze/-lücken noch erhöhen kann, verfügt die Gemeinde zahlenmäßig noch über genügend Bauflächen für einen mittelfristigen Zeitraum. Vorausgesetzt ist jedoch die Verwirklichung einer Siedlungserweiterung im Nordosten der Gemeinde.

Trotz des ausreichenden Baulandpotentials ist häufig ausgewiesenes Bauland durch Besitzverhältnisse (z.B. Bereitstellung für die nachkommende Generation) und andere Umstände nicht verfügbar; die Freiflächen bleiben i.d.R. als voll erschlossene, unbebaute Grundstücke brach liegen. Daher sollte die Gemeinde die Ausschöpfung dieser Baulandkapazitäten bevorzugt vor einer Wohngebietserweiterung in die Außenbereiche verfolgen. Dies ist insbesondere mit dem Hauptthema der Dorfentwicklungspolitik, der Reaktivierung der alten Ortslage sowie der Wohnumfeldverbesserung in Verbindung zu sehen.

3.2 Fach- und sonstige Planungen

Zu diesem genannten Untersuchungsbereich liegen gegenwärtig keine konkreten Planungen vor, die unmittelbare Auswirkungen auf die Dorferneuerungsplanung ausüben könnten.

4.0 Örtliche Strukturbereiche

Im folgenden werden die einzelnen Strukturbereiche: Bevölkerung, Erwerbsstruktur, dörfliches Gefüge / Ortsbild / Baustruktur, Infrastruktur / bauliche Nutzung, Straßen- und Wegenetz, ÖPNV und Freiflächenstruktur untersucht, um notwendige bindende Aussagen für die Dorfentwicklung treffen zu können.

4.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Stahlhofen zählte 1961 385 Einwohner am Ort der Hauptwohnung.¹⁾ Die Einwohnerzahl hat sich seitdem bis zum Jahre 1992 auf eine Bevölkerungszahl von 562 vergrößern können und liegt heute bei 626 (Stand 31.12.1994)²⁾.

Ein Trend zur Überalterung ist derzeit nicht erkennbar, vielmehr zeigen die Anteile der unter 18-jährigen (23%) und der erwerbsfähigen Bevölkerung (63%) positive Werte auf, die insgesamt eine günstige Ausgangsbasis schaffen.

Die Bevölkerung ist zu über 90% römisch-katholisch, der Ausländeranteil beträgt 1,3%.

Als Leitbild kann formuliert werden:

- ▷ Die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung ist durch Maßnahmen, beispielsweise durch Attraktivierung des Wohnumfeldes unter besonderer Berücksichtigung des alten Dorfkernes einschl. Erhaltung und Erweiterung notwendiger Infrastrukturen zu festigen. Aufgrund der Eigenentwicklung ist jedoch ein überdurchschnittliches Wachstum der Einwohnerzahl zu vermeiden.

4.2 Erwerbsstruktur

Von insgesamt 242¹⁾ Erwerbstätigen ist der größte Anteil (124= 51,2%) im produzierenden Gewerbe beschäftigt; 8 (= 3,3%) arbeiten noch in der Land- und Forstwirtschaft; der übrige Teil der erwerbstätigen Bevölkerung (45,5%) ist in Handel / Verkehr und sonstigen Dienstleistungsbereichen tätig.

Die örtlich vorhandenen Gewerbebetriebe und Infrastruktureinrichtungen sind kleinere Unternehmen und spielen als mögliche Arbeitsstätte am Ort nur eine untergeordnete Rolle. Der überwiegende Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung pendelt in die nahegelegenen Industrie- und Dienstleistungsstandorte Montabaur, Ransbach-Baumbach, Höhr-Grenzhausen sowie den Großraum Koblenz aus. Damit kommt Stahlhofen als typischem Auspendlerort die dominierende Funktion einer Wohngemeinde zu.

Ziel sollte es sein, die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Arbeitsplätze zu erhalten. Aufgaben im landespflegerischen Sektor, ökologische Bewirtschaftungsformen und eine Direktvermarktung der erzeugten Produkte sollten dabei im Vordergrund der Aktivierungsmaßnahmen stehen.

- ▷ Zur Stärkung der Funktionsfähigkeit sowie zur Sicherstellung der Landbewirtschaftung ist ein Erhalt der Arbeitsplätze in Land- und Forstwirtschaft anzustreben.
- ▷ Die örtlichen Betriebe bereichern die dörfliche Nutzungsstruktur und vermeiden ebenfalls die negativen Folgen eines "Schlafdorfes".

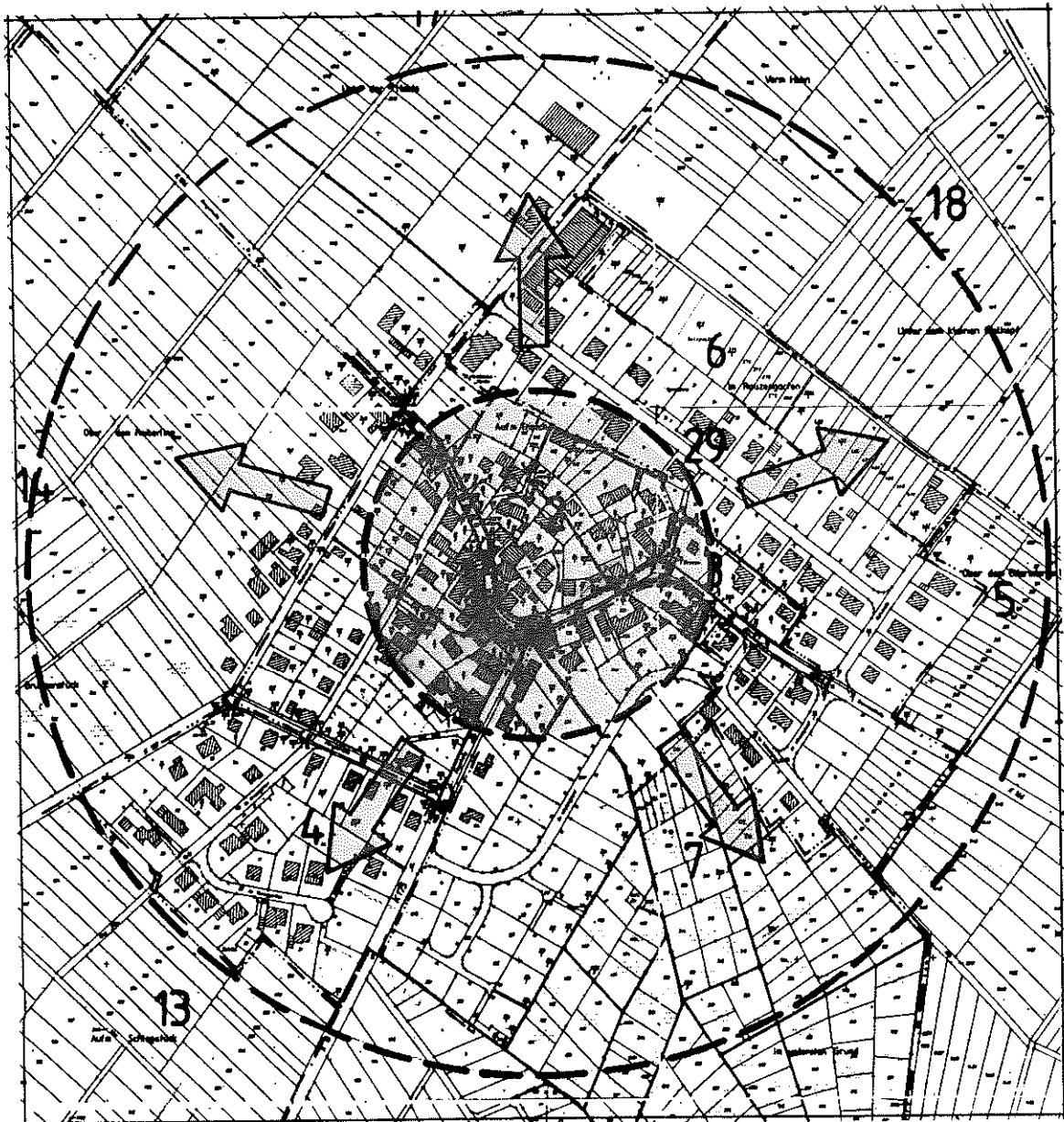
1) Quelle: Stat. Landesamt Rhl.-Pfalz, Bad Ems, Landesinformationssystem

2) Ortsgemeinde Stahlhofen

4.3 Dörfliches Gefüge, Siedlungsstruktur

Der in der Quellmulde des Hahnbachtals gelegene Ort weist ein geschlossenes Ortsbild auf. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Landschaftsraumes entstand Stahlhofen als **Haufendorf**.

Die ursprünglich kleingliedrige, haufendorfartige Entwicklung des Dorfes ist auch heute noch aufgrund des gut erhaltenen Dorfkernes mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz ablesbar.



Obwohl sich die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung um die alte Ortslage herum vollzog, ist der Gegensatz zwischen der Bebauung im alten Ortskern und in den Neubaugebieten deutlich sichtbar:

Der Altbaubereich stellt sich als gewachsener Ort dar, die Bebauung ist dicht und vielfältig, das Wegenetz abwechslungsreich. Dahingegen wirken die angegliederten Baugebiete (z.B. "Im Flachsbruch", "Kirchstraße", usw.) eher "synthetisch", ausgelöst durch eine monotone Aneinanderreihung der Baukörper und eine gradlinige Straßenführung.

4.4 Dörfliches Wohnumfeld

Auch Stahlhofen ist von einem Sog nach "außen" in die Neubaugebiete nicht verschont geblieben. Eine Bevorzugung der Neubaugebiete wird unter anderem durch ein Angebot großzügiger Bauflächen, ein gutes Image der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen sowie eine größere Gestaltungsfreiheit verursacht.

Die Folgen für die alte Ortslage spiegeln sich teilweise in einer allgemeinen Vernachlässigung der Altbaustruktur wider. Um eine Aufwertung des Ortskerns als attraktiven Wohnraum zu erzielen und somit den Tendenzen einer Ortskernentleerung entgegenzuwirken, stehen Maßnahmen zur Restaurierung überalterter Bausubstanz sowie zur Umnutzung von leerstehenden Altbauten im Vordergrund.

Aber auch das städtebauliche Umfeld, das sich in Straßen, Wegen und Plätzen widerspiegelt, übt häufig einen negativen Einfluß auf die Wohnnutzung aus. Diese Bereiche sind in der Regel verkehrsgerecht und städtisch geprägt; das dörfliche Element (z.B. Grünbereiche) wird zunehmend verdrängt. Hinzu kommt die Belastung durch Fahrverkehr. Ziel ist es daher, die früheren Dorfplätze und Wege wieder zu "reaktivieren". Nachfolgend werden die beiden wesentlichen Dorfkomponenten a) charakteristische **Dorfräume** (Kap. II, 4.4.1) und b) **Altbaustruktur** (Kap. II, 4.4.2) kritisch untersucht.

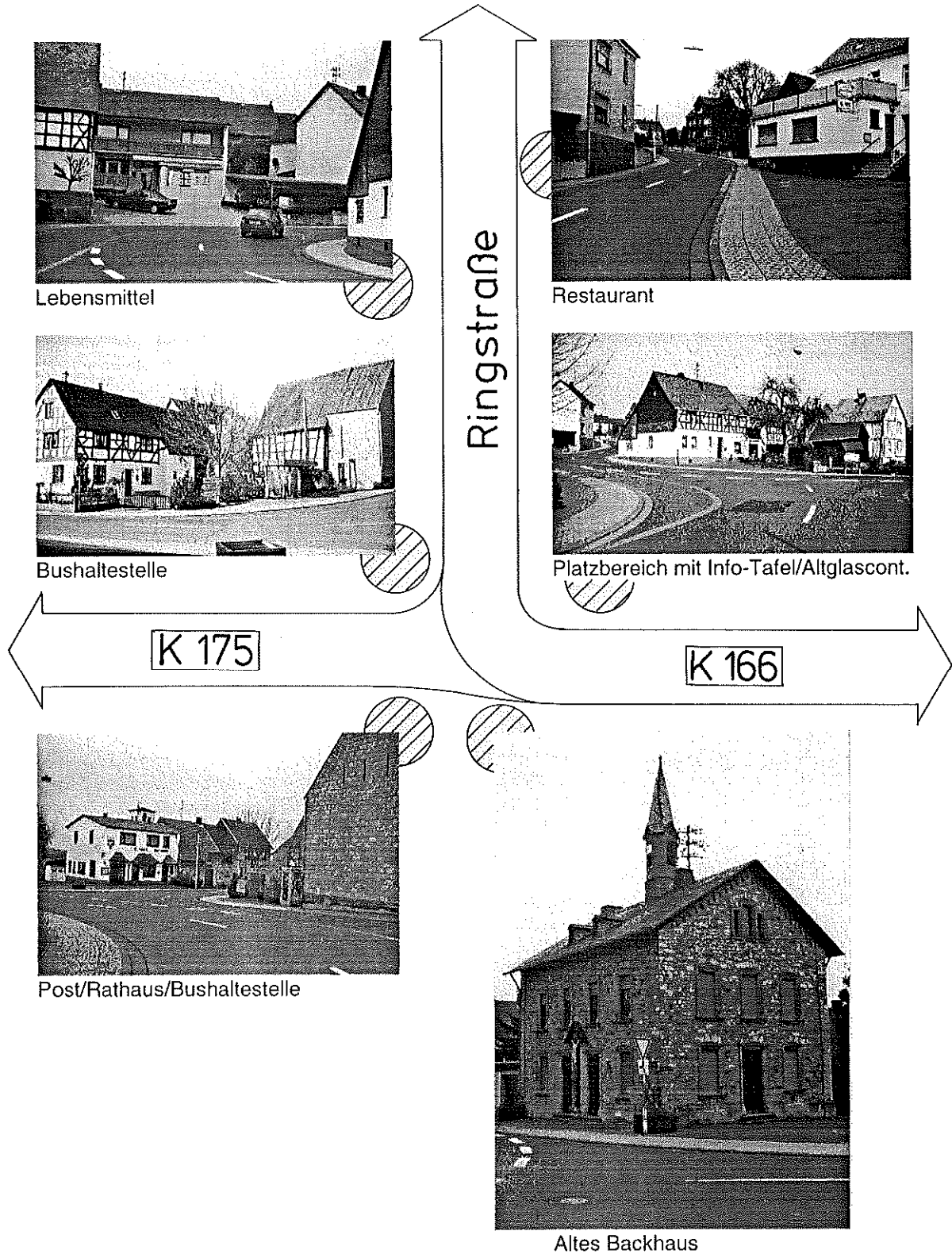
4.4.1 Charakteristische Dorfräume

Vorhandene Platzbereiche im Ort, die sich derzeit teilweise in einer wenig ansprechenden Weise präsentieren, sei es durch eine unattraktive Gestaltung oder durch die unmittelbare Nähe zur Hauptverkehrsstraße K166, werden nicht als Begegnungsstätten oder Treffpunkte genutzt. Ein wichtiger Aspekt der Dorfentwicklungsplanung ist es daher, öffentliche Bereiche zu schaffen bzw. umzugestalten, so daß wieder attraktive Kommunikationsräume für die Bevölkerung entstehen.

Hauptaugenmerk ist hierbei auf den eigentlichen **Dorfkern** zu legen. Begünstigt durch die Konzentration von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind gute Voraussetzungen zur Bildung einer lebendigen Dorfmitte gegeben.

In diesem Zusammenhang sind hier zunächst die **öffentlichen Freiflächen entlang der K166 mit vorhandener Altbausubstanz und Infrastruktur** näher zu betrachten: Kreuzungsbereich K166 / K175, Brunnenplatz (Brunnenstraße) sowie der Brunnenplatz an der Pfarrkirche (Ringstraße).

Der Kreuzungsbereich K166/ K175 Brunnenstraße/ Ringstraße stellt mit Rathaus/ Poststelle, 2 Bushaltestellen, dem ehemaligem Backhaus, einem gestalteten Platzbereich mit Sitzgelegenheit und angrenzender Altbaustruktur das Ortszentrum dar. Gleichzeitig befinden sich hier in unmittelbarer Nähe der Lebensmittelladen und ein Restaurant.



Rathaus/ Poststelle/ Buswartehalle

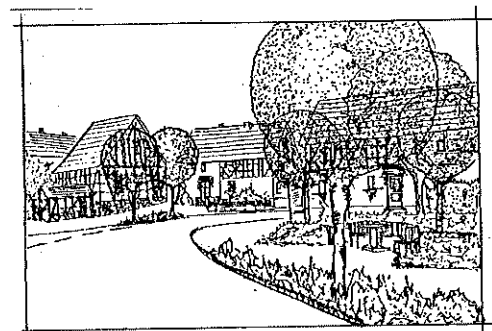
Als positiv ist der Umbau des ehemaligen Gemeindehauses in Ortsmitte zu werten. Durch die Bündelung der Infrastruktureinrichtungen Post, Rathaus und Buswartehalle ist eine optimale Ausnutzung dieses Gebäudes gegeben. Wünschenswert wäre auch die Sanierung der angrenzenden Altbausubstanz und wo möglich, noch ergänzende Begrünungsmaßnahmen.

Bushaltestelle mit ortsuntypischer Wartehalle

Die gegenüberliegende Bushaltestelle ist gekennzeichnet durch einen unübersichtlichen, offenen Kreuzungsbereich und eine unattraktive Buswartehalle. Das Fachwerkwohnhaus mit Scheunengebäude sollte hier wieder verstärkt in den Vordergrund treten und eine dorfgerechte Buswartehalle in Einklang mit dieser vorgegebenen Baustruktur stehen.

Es wird vorgeschlagen, das jüngere massive Nebengebäude abzurechen, um somit die Freilegung des alten Scheunenfachwerks realisieren zu können. Gleichzeitig kann durch eine großzügigere Platzfläche, die Wartezone der Bushaltestelle sicherer und dorfgerechter gestaltet werden.

Mögliche Wohnumfeld-, Verkehrsberuhigungs- und Schutzmaßnahmen finden nochmals in Kap. II, 4.8.1/ S. 44 Beachtung.



KREUZUNGSBEREICH "BRUNNENSTR./RINGSTR."

Platzbereich mit Infotafel und Altglascontainer

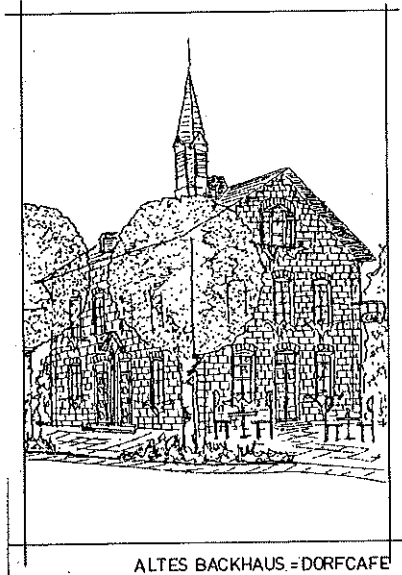
Der bereits gestaltete Platzbereich mit Info-Tafel und Sitzgelegenheit wird nachhaltig durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße gestört.

Eine Verbesserung könnte hier nur durch die Trennung von Platzbereich und Fahrbahn erzielt werden. Die Anordnung eines Pflanzbeetes mit Baumpflanzungen trägt wesentlich zur Aufwertung dieses zentral gelegenen Dorfplatzes bei.



Ehemaliges Backhaus

Das alte Backhaus, ein ortsbildprägendes Altgebäude mit altem Glockenturm und Bruchsteinfassade, diente früher dem gesamten Dorf als Backstelle und somit als wichtigster Kommunikationsmittelpunkt innerhalb der Gemeinde.



ALTES BACKHAUS = DORFCAFE

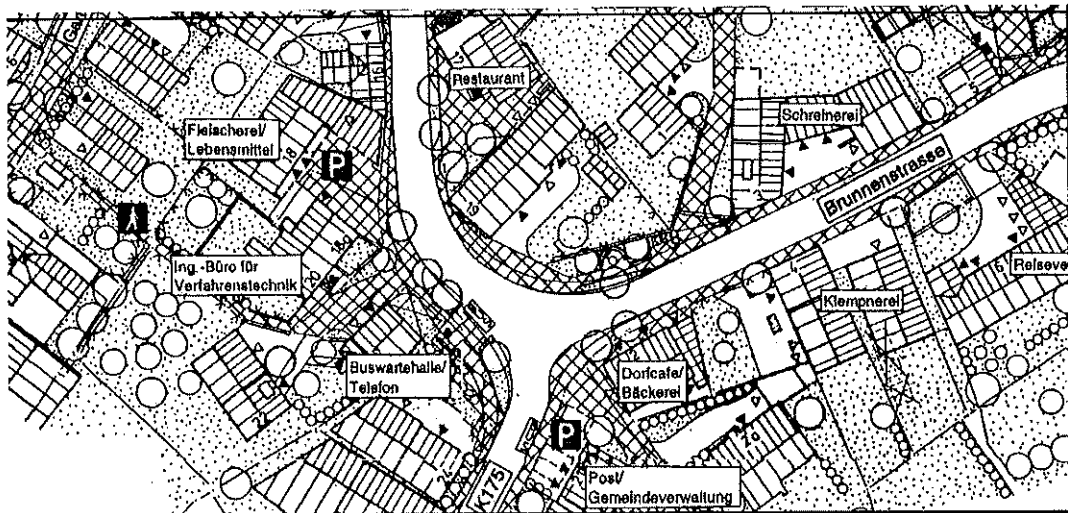
Um dieser herausragenden Funktion wieder gerecht zu werden, sollte die Gemeinde bestrebt sein, das zur Zeit in Privatbesitz befindliche, überwiegend leerstehende Gebäude (--> dient meist nur als Wochenendwohnsitz) durch einen Ankauf wieder öffentlichen Zwecken zur Verfügung zu stellen. Vorstellbar sind unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten: Neben der Ausrichtung eines jährlichen Backfestes könnte hier z.B. auch die Einrichtung eines kleinen Dorfcafes/ Bäckerei verfolgt werden. Die übrige, zur Verfügung stehende Fläche kann weiterhin zu Wohnzwecken, aber auch in Form von Ferienwohnungen genutzt werden. Falls ein gemeindlicher Erwerb nicht möglich ist, sind die aufgezeigten Nutzungen auch von privater Seite durchzuführen.

Versorgungs-, Dienstleistungsbetriebe

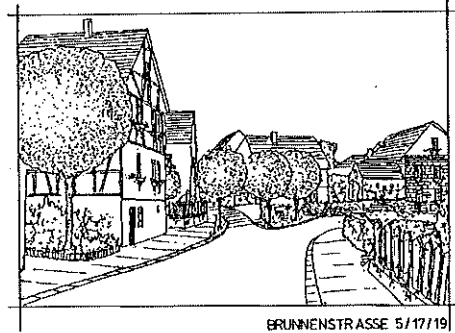
Der Erhalt und die Sicherung der dörflichen Infrastruktureinrichtungen nimmt einen hohen Stellenwert innerhalb der Dorfentwicklungsplanung ein.

Für den Bestand des Geschäftes ist natürlich auch das Konsumverhalten der Dorfbewohner wichtig. Wer weiter ausschließlich in der Stadt einkauft, entzieht dem Nachbarschaftsladen und somit dem Dorf Kaufkraft. Das kann langfristig wieder zu einer Verschlechterung der Versorgung führen. Durch die Attraktivierung und Erweiterung des Angebotes, z.B. durch Zusatzfunktionen wie Bankdienste, Lotto-, Reinigungsannahme, Foto- und Kopierarbeiten erhöht sich die Wirtschaftlichkeit eines Ladens. Gleichzeitig kann durch eine attraktivere Repräsentation der Gebäude und Freiflächen, wie es die Gestaltungsempfehlungen beispielsweise im Bereich des Restaurants aufzeigen (s. Kap. II, 4.7 S. 35), die Nutzerfrequenz gesteigert werden.

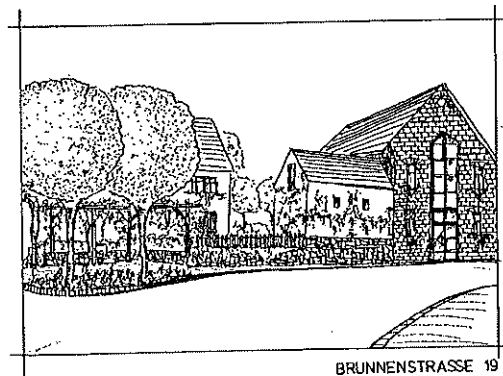
Folgender **Detailplanausschnitt** zeigt die Planung "Kreuzungsbereich Ortsmitte" im Gesamten:



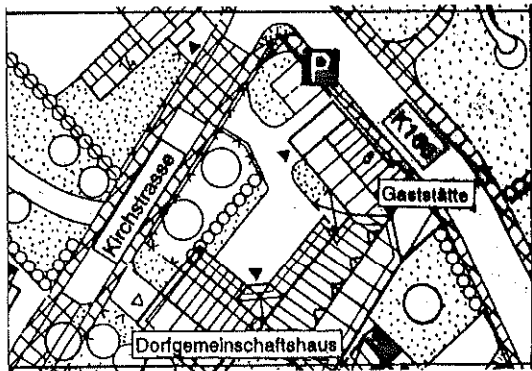
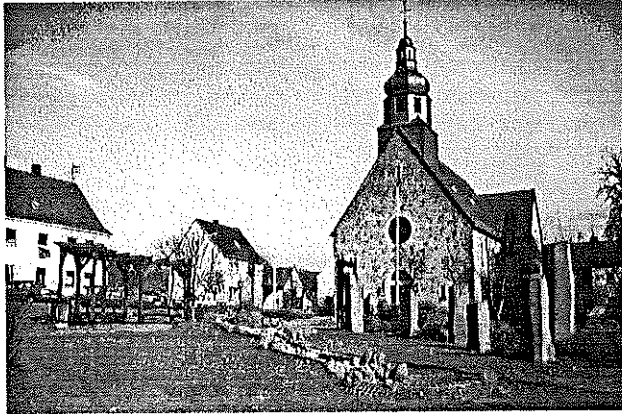
Im Bereich des "Brunnenplatzes" (Brunnenstraße) werden ebenfalls geeignete Maßnahmen zur dorfgerechteren Gestaltung vorgeschlagen. Im Vordergrund der Maßnahme steht hier, den Platz etwas mehr vom Straßenverkehr der K166, Brunnenstraße abzuschirmen. Wie folgendes Vorher-, Nachherbeispiel zeigt, kann dies z. B. durch die Integration von Pflanzbeeten zwischen Fahrbahn und Platzbereich verwirklicht werden.



Weiterhin wirkt sich auch die aufgrund der natürlichen Quellspeisung der Brunnenanlage vorgegebene Platzhöhe, nachteilig auf die Gesamtanlage aus. Durch mögliche technische Änderungen des Brunnens (z.B. keinen ständigen Wasseraustritt vorsehen, sondern einen Brunnenstock mit Pumpenschwengel installieren) sollte versucht werden, die Platzanlage im Gesamten anzuheben, so daß Gehweg und Platz eine Fläche bilden. Durch ein attraktiveres Angebot der Sitzgelegenheit kann die Annahme seitens der Bevölkerung noch verstärkt werden.



Ein positiver Ansatzpunkt ist in der bereits durchgeführten **Umfeldgestaltung "Brunnenplatz" an der Pfarrkirche** zu erkennen. Eine Brunnenanlage mit natürlich gestaltetem Bachlauf, dorf-gerechte Begrünungsmaßnahmen und ein Pergolasystem mit Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Parkmöglichkeiten stehen für die Benutzer der anliegenden Infrastruktur- und Dienstleistungsbetriebe (Kirche, Kindergarten, DRK, Gaststätte) bereit und bieten gleichzeitig auch die Ausgangsbasis zu Wanderungen innerhalb dem Wanderwegenetz des Naturparks Nassau (Wanderparkplatz).



So sollte auch im gegenüberliegenden Bereich der Gaststätte mit geplantem Dorf-gemeinschaftshaus (s. Kap. II, 4.7, Seite 35), nach Abschluß der notwendigen Baumaßnahmen, eine dorf-gerechte Freiflächengestaltung in der Planung Beachtung finden.

Neben den bereits angesprochenen Freiflächen entlang der K166 wird weiterhin eine Umgestaltung des **Spiel- und Kirmesplatzes "Im Flachsbruch"** angestrebt, um die Anlage kindgerechter und kommunikationsfreundlicher erscheinen zu lassen.



Ortstypische Einfriedungen (Holz-Staketenzaun und standortgerechte Gehölze) sowie die Eingrünung der Altglascontainer und eine attraktivere Geräteausstattung könnten schon wesentlich zur Gesamtaufwertung dieses Dorfbereiches beitragen.

4.4.2 Altbausubstanz

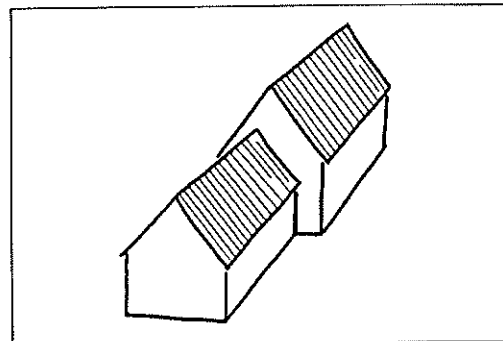
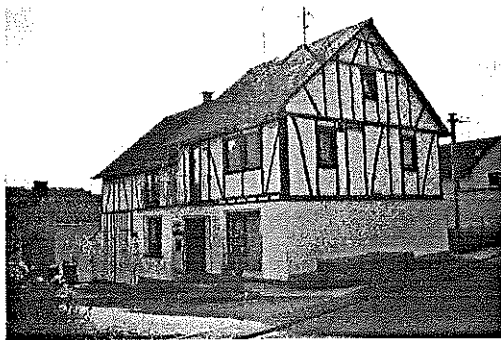
Neben diesen aufgezeigten Dorfräumen wird die alte Ortslage durch eine Vielzahl **ortsbildprägender Bauten** bestimmt.

Eine noch relativ hohe Anzahl von Altgebäuden weist aufgrund z.T. noch vorhandener Wirtschaftsbauten auf eine ehemals landwirtschaftliche bzw. handwerkliche Nutzung hin. Auffallend ist die noch hohe Anzahl an vorhandenen Kulturdenkmälern (⇒ 13 Gebäude), die im Plan 2.1 erfaßt sind.

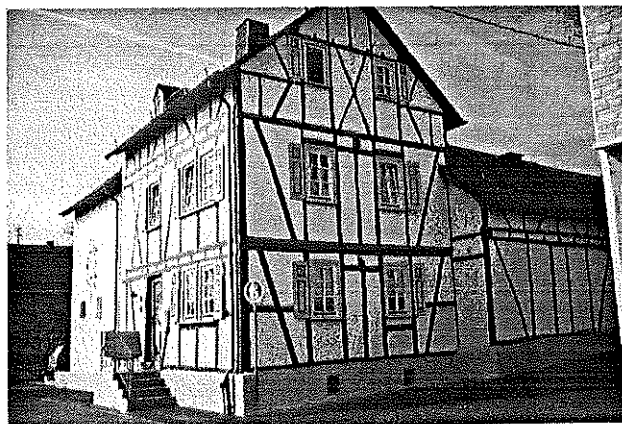
Ortstypisch für Stahlhofen sind folgende Gehöftformen:

- a) Streckgehöft (= Reihenlangbau)
- b) Zweiseithofanlage.

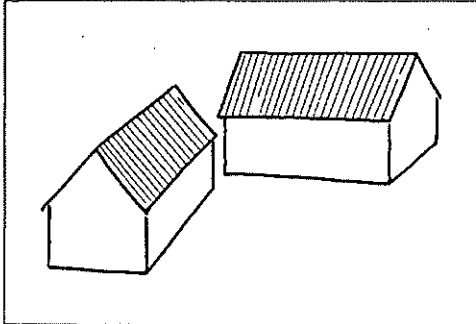
Bei einem "**Streckgehöft**" sind Wohn- und Wirtschaftsteil an einer Giebelseite aneinandergelügt. Eine differierende Firsthöhe und / oder eine unterschiedliche Breite weisen jedoch zwei Baukörper aus.



Ein gelungenes Sanierungsbeispiel dieser ländlichen Baustruktur ist im Bereich "Gartenstraße" anzutreffen. Hier wurde durch fachgerechte Renovierungsmaßnahmen ein Kulturdenkmal und damit eine dorftypische Situation erhalten.



Ebenso findet man, wie hier in der Gartenstraße den Typ einer "**Zweiseitanlage**", bei dem Wohn- und Wirtschaftsraum getrennt voneinander errichtet wurden.



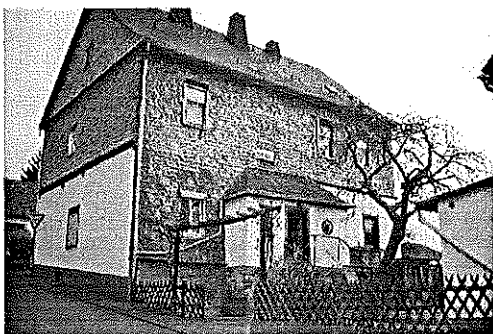
Die Altgebäude sind in der Regel 2 1/2 geschossige **Satteldachbauten** (45° Dachneigung) mit einfachen rechteckigen Grundrissen. Als Bedachungsmaterial ist sowohl **Naturschiefer** als auch Tonziegel der traditionelle Baustoff.

Das Erscheinungsbild wird sowohl durch Fachwerkkonstruktionen, Ziegelsichtmauerwerk wie auch durch die Verwendung von Naturschiefer geprägt:

Die Gliederung der Fassade erfolgte bei den **Fachwerkhäusern** ursprünglich durch massive und verputzte Mauerteile im Erdgeschoß und einfache Sichtfachwerkausbildung im Obergeschoß. Fachwerkkonstruktionen wurden sowohl in Ständer als auch in Rähmbauweise errichtet.

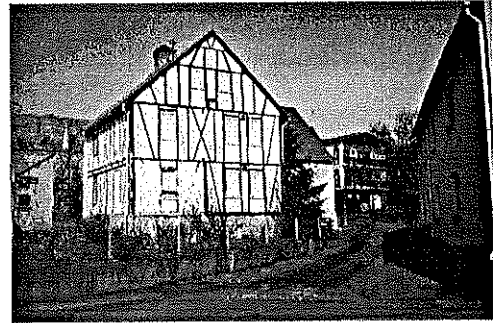


Kennzeichnend für noch vorhandene **Ziegelsichtmauerwerkgebäude** sind Zwerchgiebelausbildungen im Dachgeschoß.



Im Westerwald wurden Wetterseiten ländlicher Bauten, in exponierten Lagen ganze Häuser, von **Naturschieferfasaden** geschützt. Auch diese Baustilcharakteristik ist noch an einigen Altgebäuden ablesbar.

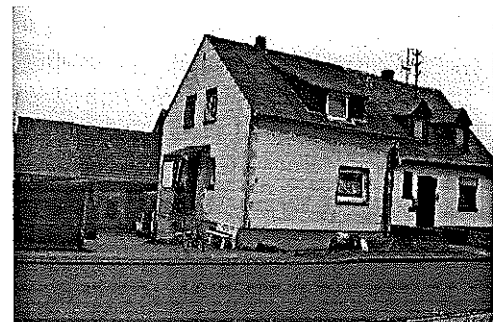
Hauptkonfliktbereiche stellen ortstypische, z.T. leerstehende Gebäude und Scheunen dar, die sich durch mangelnde Bausubstanzpflege in einem mehr oder weniger vernachlässigten Zustand befinden.



Zusätzlich wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ortsuntypische Anbauten, die Mißachtung der zuvor erwähnten Strukturmerkmale des Dorfes (Dachneigung, Geschossigkeit, Fassadengliederung) sowie durch Verwendung ortsfremder Materialien verursacht, was oft eine Verfälschung der ursprünglichen Baustruktur zur Folge hat.



Durch großflächige Plattenverkleidungen wird z.B. die ehemals kleingliedrige Struktur eines Gebäudes verwischt. Problematisch für das dörfliche Erscheinungsbild sind auch Eingriffe in die Fassade, die keine Rücksicht auf durch Türen, Tore und Fenster vorgegebene Gliederungen nehmen.



Durch den Wegfall landwirtschaftlicher Nutzungen werden Nebengebäude umgenutzt und heutigen Ansprüchen angepaßt. Dies geschieht jedoch häufig durch ortsfremde Materialien (Metalleinheitsstore, Wellblech) und moderne Baustoffe (Glasbausteine).

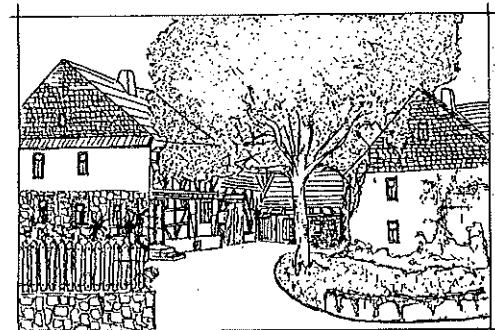
Vielfach tragen auch die Vernachlässigung der angrenzenden Hofbereiche, der teilweise hohe Versiegelungsgrad, ortsuntypische Einfriedungen, kahle Betonmauern (besonders im Bereich der Ortsdurchfahrt K166) und die fehlende Begrünung zur negativen Prägung der Altbau-substanz und des gesamten dörflichen Umfeldes bei.

Bei einem beabsichtigten Gebäudeabriss muß im Einzelfall abgewogen werden, ob gegebenenfalls auch ein Gebäudeerhalt sinnvoll erscheint. Zur Entscheidungsfindung sind verschiedene Kriterien wie: Erhaltungswert, Gebäudenutzung, Raumwirksamkeit, Finanzierungsmöglichkeit, etc. in die Gesamtbeurteilung einzubeziehen

Gezeigte Fotos stehen stellvertretend für andere.

Um einer Ortskernentleerung entgegenzuwirken, sollte nicht mehr beanspruchte Bausubstanz, vor allem die landwirtschaftlichen Nebengebäude wieder sinnvoll genutzt werden. So sind Nutzungsänderungen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich vorstellbar. Neben der Funktion Wohnen bieten sich neue Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten für die örtlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (siehe auch Kap. II, 4.6 Baul. Nutzung). Kleinkunstbetriebe und Jugendtreffs sowie Umwandlungen in Fremdenzimmer und Ferienwohnungen könnten ebenfalls von Bedeutung sein.

Zur Erhaltung und Wahrung der Dorfidentität sowie zur Verschönerung des Ortsbildes sind Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen unter der Beibehaltung der vorgegebenen Baustrukturmerkmale erforderlich. Durch das Aufbringen eines Putzes, die Sanierung von Fachwerk- und Naturschieferfassaden, Verwendung ortsgerechter Materialien, die Auswahl ortstypischer Farben, die maßstäbliche Einfügung von Türen, Fenster und Toren sowie eine entsprechende Gestaltung der Freianlagen kann in den meisten Fällen, wie z.B. folgendes Gestaltungsbeispiel zeigt, eine positive Ortsbildgestaltung und gleichzeitig ein freundlicheres Umfeld erzeugt werden, so daß auch die Gemeinde in ihrer dominierenden Funktion als Wohnstandort gestärkt werden kann.



RINGSTRASSE 13 / 15

Im Bestandsanalyse- und Konfliktplan Nr. 2.1 sind alle Gebäude gekennzeichnet, die noch deutlich erkennbare historische, ortsbildprägende und/oder landwirtschaftlich bedingte Strukturmerkmale aufweisen. Änderungen und Renovierungen an den so kartierten Gebäuden sind einer besonderen Aufmerksamkeit zu unterziehen und im Einzelfall zu überprüfen. Weiterhin sind im Plan auch Mängel in der Baukörper-, Fassaden- und Dachgestaltung kartiert, die im Gestaltungs- und Maßnahmenplan je nach Umfang der Renovierungsmaßnahme oder Störung des Ortsbildes als sanierungs- bzw. gestaltungsbedürftige Bausubstanz (Plan Nr. 3.0) gekennzeichnet sind.

Zusammengefaßt sind für die weitere dörfliche Entwicklung insbesondere in der alten Ortslage folgende Zielvorstellungen schrittweise zu realisieren:

- ▷ Schaffung einer lebendigen Dorfkernzone mit Betonung der Ortsdurchfahrt.
- ▷ Zur Bereicherung des dörflichen Lebens sowie zur Verbesserung des Ortsbildes sind im öffentlichen Bereich vorhandene Kommunikationsräume zu aktivieren.
- ▷ Gestaltung des Ortsbildes zur Wahrung der Dorfidentität
 - durch ortsbilderhaltende Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen an dorftypischen Gebäuden unter Beachtung der vorgegebenen Strukturmerkmale,
 - durch die Umnutzung nicht mehr beanspruchter, leerstehender Bausubstanz;
 - durch eine harmonisch in die bestehende Baustruktur eingefügte Neubebauung zum Ersatz bzw. zur Ergänzung von überalterter und nicht mehr zu erhaltender Bausubstanz (s. Kap. II, 4.5.1/ 4.5.3);
 - durch eine Übertragung des durch die Altbebauung geprägten Baustils auf die Neubebauung innerhalb der Bebauungspangeltungsbereiche (s. Kap. II, 4.5.3).

Im nachfolgenden Kap. II, 4.5 werden detaillierte Gestaltungsempfehlungen gegeben, um das Dorf wieder dörflicher zu machen.

4.5 Gestaltungsempfehlungen

In diesem Kapitel sollen nun zusammenfassend einige Hinweise zur ortstypischen Architektur in der Altortslage gegeben werden, die als **Vorgaben und Gestaltungsempfehlungen für eine dorfgerechte Sanierung bzw. Neubebauung** zu werten sind (Kap. II, 4.5.1 Bausubstanz). Desweiteren werden Vorschläge für eine ökologisch orientierte Gebäudegestaltung sowie zur Gestaltung der Freianlagen gegeben (Kap. II, 4.5.2 Außenanlagen/ Dorfökologie). Abschließend wird im letzten Kapitel (Kap. II, 4.5.3) zusammengefaßt der Gestaltungsbedarf in den Neubaugebieten behandelt.

4.5.1 Bausubstanz

Bauform und Geschossigkeit

Das heutige Dorfbild in den Altortsbereichen wird, wie bereits in Kap. II, 4.4.2. dargelegt, nicht durch eine eindeutige Baustilcharakteristik geprägt. Die Restbestände der Altbebauung setzen sich aus Ziegelhäusern, Sichtfachwerk- und Naturschiefer- sowie einfachen Putzfassaden zusammen. Die 2-geschossige Bauweise im aufgehenden Mauerwerk ist im Altortskern charakteristisch und für Baulückenschließungen richtungsweisend.

Fassade

Die Farbigkeit der verputzten Bauten wird in Stahlhofen durch Weiß- und helle Beigetöne, bei den Sichtfachwerkgebäuden durch braune bzw. rötlich-braune Holzbalken und helle Felder bestimmt.

Sichtfachwerk sollte soweit als möglich, unter Beachtung aller typischen Merkmale des Fachwerkbauwes (z.B. Fachwerkgefüge beibehalten, Fenster in Gefüge einbinden, Fassadengliederung beachten, usw.) saniert und verdecktes Sichtfachwerk, wenn lohnenswert, wieder offengelegt werden. Bei der Sanierung von Fachwerkhäusern sollen auf jeden Fall das Denkmalamt bzw. spezielle Fachleute eingeschaltet werden.

Die Hausfassaden von Massivbauten sollten mit einem glatten Mauerputz versehen werden. Ziegelsichtmauerwerke tragen zur Belebung des Dorfbildes bei und bedürfen einer stilgerechten Restaurierung.

Nicht ins Dorfbild und in die umgebende Baustruktur passen sich verlinkerte oder mit Kunstplatten verkleidete Fassaden, rustikale Strukturputze, sowie grelle Farbnuancen ein. Durch den Wegfall landwirtschaftlicher Nutzungen werden Nebengebäude umgenutzt und heutigen Ansprüchen angepaßt. Dies geschieht häufig durch störende ortsfremde Materialien (Metalleinheitstore, Wellblech) und moderne Baustoffe (Glasbausteine).

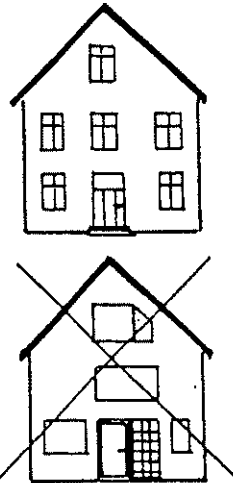
Durch großflächige Plattenverkleidungen wird die ehemals kleingliedrige Struktur eines Gebäudes verwischt. So sollte die Gliederung der Fassade durch verputzte oder als Ziegelsichtmauerwerk bzw. Bruchsteinmauerwerk ausgebildete Sockelbereiche im EG und Fachwerkausbildungen im OG nach Möglichkeit erhalten und gegebenenfalls erneuert werden. Durch eine einfache farbliche Gestaltung der Fenstergewände wird bei verputzten Gebäuden eine zusätzliche Gliederung erzielt.

Fenster, Türen, Tore

Fenster

Anzahl, Proportion und Anordnung der Fenster tragen ganz entscheidend dazu bei, wie das Haus uns "anblickt"; Fenster sind die Augen des Hauses.

Typisch für die Altgebäude im Ortskern sind hochstehende, durch Sprossen unterteilte Fenster.



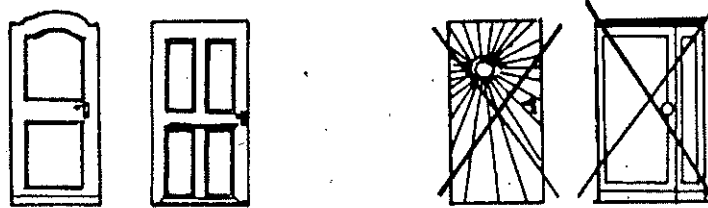
Bei Umbauten sollten diese Formate beibehalten werden, da sie dazu beitragen, die Fassade in harmonischer Weise zu gliedern.

Liegende, große Formate fügen sich nicht in die Altbaustruktur ein

Türen

Bei den einfachen Bauernhäusern war die Haustür oft der einzige Schmuck. Die Tür gilt als Visitenkarte eines Hauses und spielt in der Fassadengliederung ebenfalls eine große Rolle.

Bei Sanierung und Umbau sollte auf Form, Größe, Material und Gestaltung geachtet werden, damit die Proportionen des Hauses nicht aus dem Gleichgewicht geraten. Besondere Probleme bereiten moderne Alu-Glastüren (mit Glasbausteinen), aber auch rustikal-historisierende Holztüren (⇒ Kitschkultur).



Tore

Alte Scheunentore sollten nach Möglichkeit saniert und in ihrer Ursprünglichkeit beibehalten werden. Normierte Garagentore aus Metall wirken hingegen als Fremdkörper im baulichen Gefüge der Altgebäude.

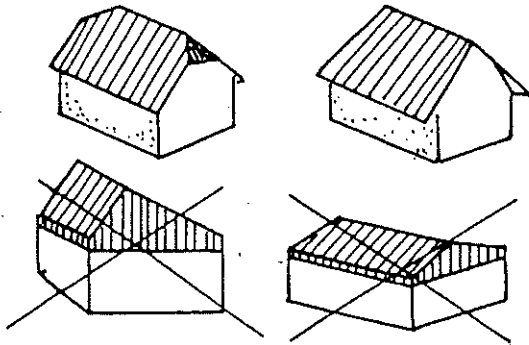
Auf eine maßstäbliche Einfügung von Fenstern, Türen und Toren ist zu achten. Bei der Instandsetzung sollte auf Materialien wie Kunststoff, Aluminium und Tropenholz verzichtet werden.

Dachgestaltung

Zu den unverwechselbaren Merkmalen eines Ortes gehört seine Dachlandschaft. Form und Farben der Dächer geben früher Aufschluß über den Haustyp und das in der jeweiligen Gegend vorkommende Material für die Dacheindeckung (landschaftstypische Baumerkmale).

Dachform

In Stahlhofen sind die alten Häuser meist mit Satteldächern und einer Neigung von 45° und mehr ausgestattet.



Dachformen sind nach Möglichkeit den vorgegebenen Stilmerkmalen anzupassen.

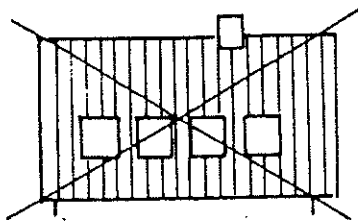
Flachdächer oder exzentrische Dächer können ein Dorfbild stören oder gar zerstören.

Dacheindeckung

Als Eindeckungsmaterial sollten Naturschiefer oder Materialien von ähnlicher Beschaffenheit und Farbe verwendet werden (z.B. Tonziegel). Rote Farbtöne, Welleternit- und Wellblecheindeckungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Dachaufbauten

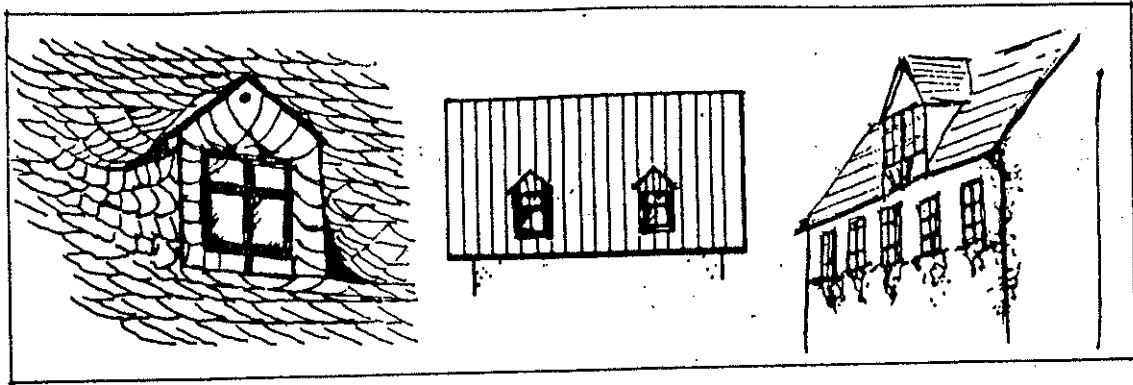
Dachaufbauten sind bei alten Bauernhäusern sehr selten. Sie stellen eine unerwünschte Angriffsfläche für Frost, Schnee und Regen dar. So ergaben sich große, ruhige Dachflächen, die durch Dachfenster, große Gauben etc. grundsätzlich beeinträchtigt werden.



Auf Dachflächenfenster sollte bei einem anstehenden Dachausbau nach Möglichkeit verzichtet werden. Sie wirken wie Spiegel.

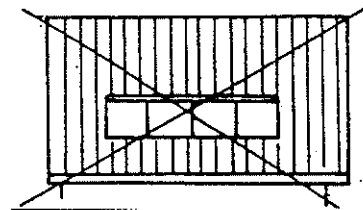
Gauben fügen sich harmonischer in alte Häuser ein. Je kleiner die Gauben sind, desto weniger stören sie in der Dachfläche.

In Stahlhofen findet man an einzelnen Häusern Gauben in Form von kleinen Spitzgauben. An jüngeren Gebäuden kommt der sog. Zwerchgiebel vor.



Diese Gaubenformen passen sich ins Dach ein. Fensterformate und evtl. Wandverkleidungen sollten der Hausfassade angeglichen bzw. in die Dachfläche eingebunden werden. Auf alle anderen technisch möglichen Arten von Einschnitten innerhalb der Dachflächen sollte verzichtet werden.

Einschnitte in die Dachfläche zerstören die Dachlandschaft.
Breite Traufbretter vermeiden.



4.5.2 Außenanlagen / Dorfökologie

Einfriedungen / Hofflächen

Mauer- und Fassadenbegrünungen, die Verwendung ortstypischer Einfriedungen sowie die Gestaltung der Hofflächen unterstreichen ebenfalls die ländliche Dorfarchitektur. Gestalterische Elemente historischer Vorgaben (Bruchsteinmauern, Holzlattenzäune) sollten für Neuplanungen richtungsweisend sein, wobei auch "Weiterentwicklungen" zulässig sind.

Die Anpflanzung von sogenannten Hofbäumen (großkronige Laubbäume, wie z.B. Walnuß, Birne, Apfel, Kirsche, Laubbäume 1. Ordnung), die früher untrennbar zu einem landwirtschaftlichen Gehöft dazugehörten, stellt ein wichtiges Gestaltungsmittel im dörflichen Freiraum dar.

Durch die Entsiegelung von bituminös befestigten Höfen wird zusätzlich eine Aufwertung des Straßen- und Dorfbildes erzielt.

Bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sollte auch auf eine stärkere Verzahnung des öffentlichen Straßenraumes mit dem privaten Hof- und Vorgartenbereich hingewirkt werden. Dies wird durch eine aufeinander abgestimmte Gestaltung von Hoffläche und Straße erzielt; z.B. unter der Verwendung von Natursteinpflaster und unter Verzicht von trennenden Bordanlagen (⇒ Rinnenausbildung).

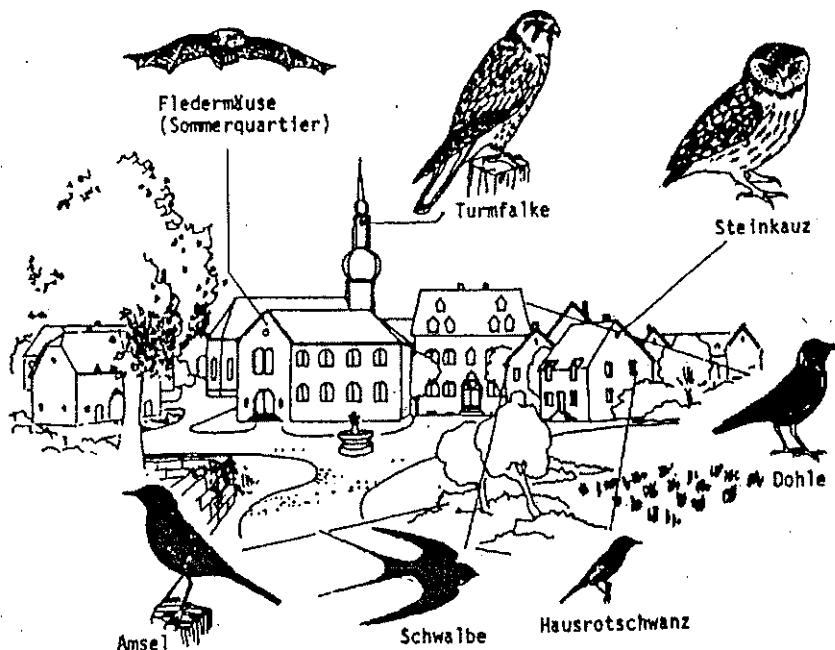
Hausgärten und -begrünung

Das Siedlungsgefüge "Dorf" hat über Jahrhunderte spezielle Lebensgemeinschaften der Tier- und Pflanzenwelt geprägt.

Durch den Rückgang der Landwirtschaft innerhalb des Dorfes, einen zunehmenden Versiegelungsgrad und nicht zuletzt infolge von Ausbau und Sanierung alter Wohn- und Nebengebäude wurden natürlich entstandene Lebensräume vielfältig gestört, in vielen Fällen bereits zerstört: Ziel sollte es sein, ein Mindestmaß an Voraussetzungen zu erhalten bzw. wieder herzustellen, um eine erfolgreiche Artensicherung gewährleisten zu können.

a) Lebensbereich Haus- und Wirtschaftsgebäude

Der Lebensraum "Dorf" ist infolge der Änderungen wirtschaftlicher Nutzung für viele Vogelarten (Schwalben, Hausrotschwanz, Star, Fledermäuse, Steinkauz, usw.) gefährdet.



Bei einer Intensivierung der Gebäudenutzung, muß neuer Lebensraum bereitgestellt werden. Verwendete Baumaterialien und vorgenommene Ausbaumaßnahmen dürfen keine Gefährdung der Tierwelt darstellen.

Folgende Details sollten bei anstehenden Umbaumaßnahmen Beachtung finden:

- Regenfallrohre und Lüftungsrohre mit Drahteinsätzen versehen, damit Vögel und Fledermäuse, die bei der Wohnungssuche hineinkriechen, nicht darin umkommen;
- Gullys mit Kellerdraht von 1 cm Weite versehen, evtl. vorhandene Zwischenräume zwischen Dämmplatten und der Kelleraußenwand mit Sand und Kies auffüllen, damit Amphibien und andere Kleintiere nicht hineinfallen und elendig umkommen;
- Nisthilfen und Bruthilfen anbieten.

Nist- und Unterschlupfhilfen an Gebäuden



Einflugöffnungen im Giebel waren bis vor wenigen Jahrzehnten eine Selbstverständlichkeit; viele dieser Öffnungen wurden zwischenzeitlich verschlossen (Dachausbau).



Mauerschlitze, z.B. offene, breite Fugen; eine gute Möglichkeit, die man bei doppelschaligen Wänden vorsehen kann.



Eingebaute Tonrohre, z.B. im Hausgiebel oder spezielle Fledermausziegel machen den Dachboden wieder zugänglich.



Eine Leiste erleichtert Mehlschwalben den Bau eines Nestes an der Hauswand.



In den letzten Jahrzehnten wurden viele Obergeschosse für Wohnzwecke ausgebaut; im restlich verbliebenen Dachraum sollte ein Eulen- oder Fledermauskasten angebracht werden. Nur eine kleine Einflugöffnung ist notwendig.

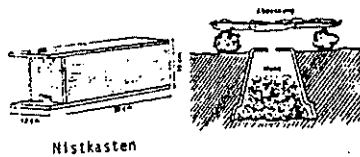
b) Lebensbereich Hof/ Mauer

Viele der heute als bedroht erkannten Lebensräume werden als geringwertig betrachtet. Durch die Vernichtung von Wuchsplätzen oder die Veränderung von Standortbedingungen ist die typische Dorfflora stark zurückgedrängt worden. In den Dörfern sollte die Vielfalt der Lebensräume wie Bauerngärten, stickstoffreiche Plätze, Saumbiotope, Streuobstwiesen, besiedelbare Mauern, usw. sowie ihr spontaner Bewuchs erhalten und gefördert werden. Die oft als "Unkraut" bekämpften Pflanzen (Guter Heinrich, Schwarznessel, Vogelknöterich, Natternkopf, Weißer Steinklee, usw.) bilden die Lebensgrundlage für viele Insekten und sichern so das Nahrungsangebot vieler Vogelarten, aber auch insektenfressender Eidechsen, Spitzmäuse und Fledermäuse.

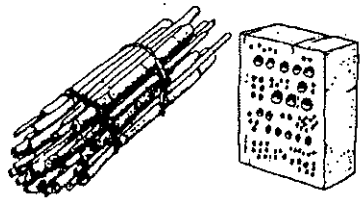
Folgende Maßnahmen könnten zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Dorfflora beitragen:

- Vorkommen der Dorfflora bei öffentlichen Baumaßnahmen soweit wie möglich schonen;
- Wildwuchs in Garten- und Friedhofsecken, an Waldrändern, an Ufern, an Scheunen und ähnlichen Stellen dulden;
- Wege und Platzbereiche nach Möglichkeit nicht versiegeln bzw. eine fugenreiche und/ oder fugenweite Befestigung wählen;
- mehrjährige Wildkrautbestände im Abstand von zwei bis drei Jahren im Herbst mähen;
- unnötig gepflasterte oder asphaltierte Flächen wieder öffnen.

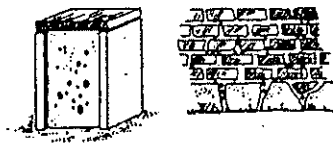
Nist-, Brut- und Unterschlupfhilfen



Brutplätze für Hummeln;
der Nistkasten soll in ca. 2m
Höhe angebracht werden, unbehan-
deltes Holz verwenden.

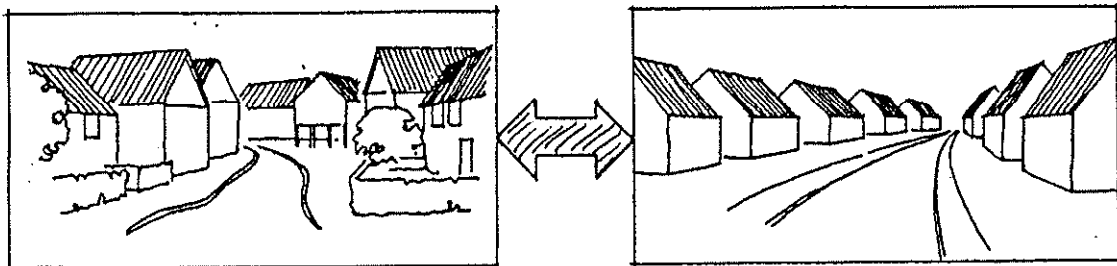


Nisthilfen für Insekten
Das Bündel hohler Halme ist Er-
satz für die heute seltenen Strohdächer,
der angebohrte Holzblock
'ersetzt' Fraßgänge in alten
Bäumen (Buche, Eiche).
Anbringung z.B. an Hauswänden in
sonniger windgeschützter Lage.



4.5.3 Gestaltungsrichtlinien in Neubaugebieten

Charakteristisch für den Dorfkern ist, wie bereits erwähnt, eine relativ dichte und durch die Stellung der Baukörper zueinander geprägte raumbildende Bebauung.



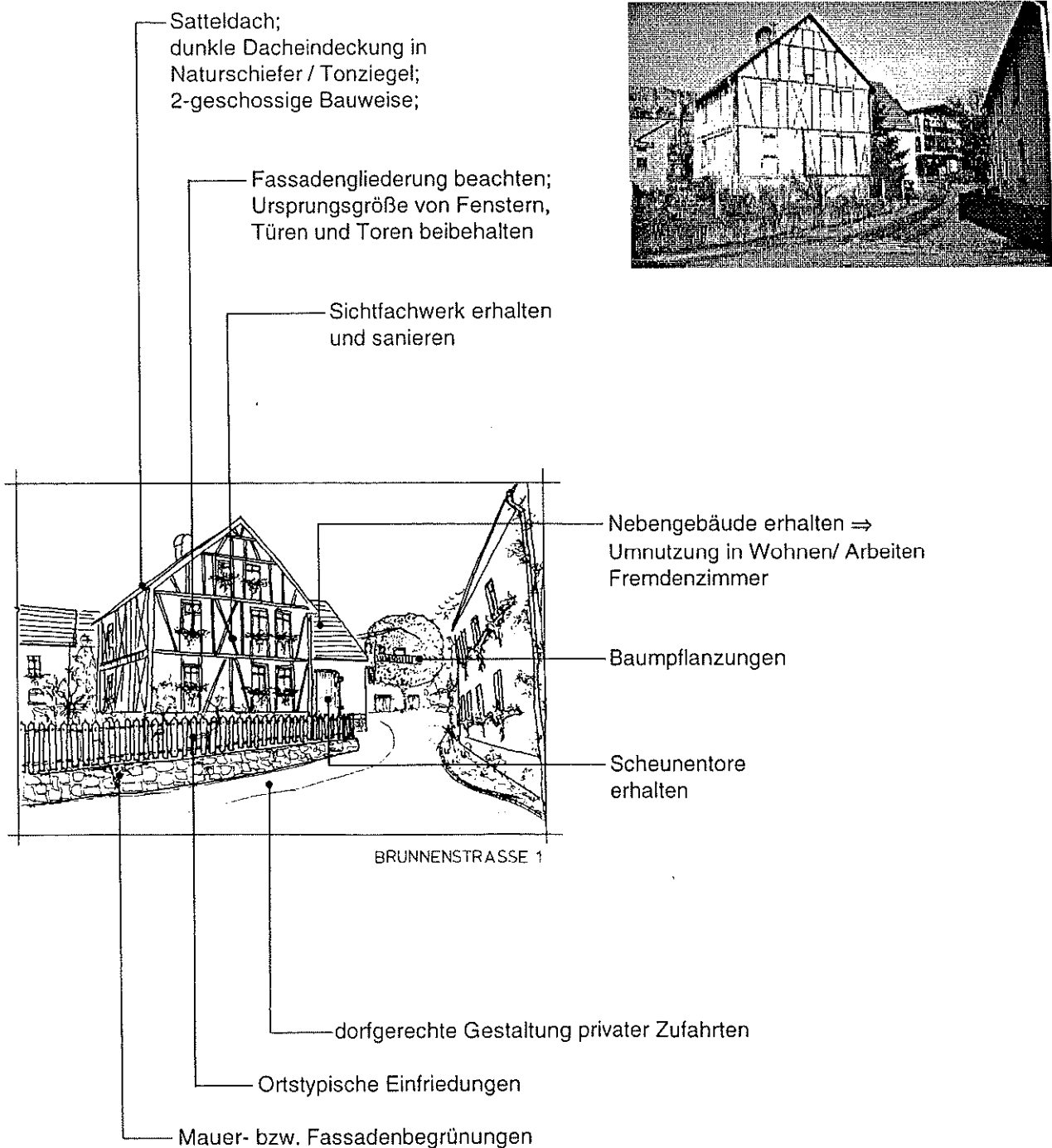
Leider werden diese Bebauungsformen nicht in die Neubaugebiete übertragen, sondern hier überwiegt die monotone Nebeneinanderreihung von unterschiedlichen Haustypvarianten aus dem vielfältigen Angebot der "Fertig-Hauskataloge". Es entstehen austauschbare Baugebiete, da sie sich nicht aus der jeweiligen Orts- und Baustruktur entwickelten.

Auch in Stahlhofen prägen zunehmend die Neubaugebiete das Dorfbild. Um ein Auseinanderklaffen in 2 Ortsbereiche zu vermindern sind Vorgaben, die aus der Ortskernstruktur auf neue Baugebiete übertragen werden können, um so bedeutender. Für die Bebauung im Neubaugebiet sind zwar nicht die strengen Wertmaßstäbe anzulegen, wie es eine angepasste Einfügung von Neubauten im alten Ortskern erfordert. Dennoch sollten auch hier Gestaltungsrichtlinien beachtet werden, um ein harmonisches Ganzes und aufeinander abgestimmtes Ortsbild zu erhalten. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Wahrung der Dorfidentität und Beibehaltung regionstypischer Bauformen geleistet. Hinweise zur Ortstypik sind den voranstehenden Ausführungen zu entnehmen.

Der Wiederbelebung und Weiterentwicklung bewährter traditioneller örtlicher Bauweisen und Besonderheiten ist der Vorzug vor Bauweisen zu geben, die durch Gestaltungs- und Identifikationsmängel gekennzeichnet sind. Neubaumaßnahmen, Veränderungen und Eingriffe störender Art in das Orts- und Landschaftsbild sind grundsätzlich zu vermeiden.

Weitere Empfehlungen und Gestaltungshinweise sind erst bei anstehenden Einzelprojekten sinnvoll und bedürfen dann gegebenenfalls einer Absprache mit dem zuständigen Planer.

Nachstehendes Beispiel verdeutlicht nochmals skizzenhaft, welche wichtigen Gestaltungsprinzipien zu beachten sind, um die alte Dorfstruktur von Stahlhofen auch in Zukunft zu erhalten:



4.6 Bauliche Nutzung

Neben wohnbaulicher Nutzung, privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind am nördlichen Ortsrand 3 Gewerbebetriebe angesiedelt, die sich aufgrund fehlender Ortsrandeingrünung z.T. negativ auf Dorfbild und Wohnumfeld auswirken. In diesen Bereichen sind Abpflanzungen zu den umgebenden Wohngebieten sowie zur freien Landschaft notwendig, womit in den meisten Fällen erhebliche Verbesserungen erzielt werden können. Auf die notwendige Korrektur im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung zur Bestandssicherung wurde bereits in Kap. II, 2.2 hingewiesen.

Die vorhandenen Infrastrukturen sind wichtige örtliche Einrichtungen und verhindern, daß sich die Gemeinde in ein reines Schlafdorf entwickelt. Die Stärkung und Attraktivitätssteigerung dieser gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen gewährleisten die Erhaltung und Funktionsfähigkeit der Ortskernes. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im nachfolgenden Kap. II, 4.7.

Der weitaus größte Teil der Bebauung wird in Stahlhofen zu Wohnzwecken genutzt. Der ursprüngliche Primärfaktor eines Dorfes, die Landwirtschaft, spielt heute in Stahlhofen nur noch eine untergeordnete Rolle innerhalb der gemeindlichen Erwerbsstruktur. Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb bearbeitet.

Angesichts der rückläufigen Entwicklung im Sektor Landwirtschaft ist auch mit der Stilllegung des letzten Betriebes zu rechnen. Da jedoch die Landbewirtschaftung wesentlich zur Erhaltung der Kulturlandschaft beiträgt sollte frühzeitig dieser Entwicklung entgegengesteuert werden. Nach Auskunft des Kulturamtes in Westerbürg sind die Absichten der einzelnen Landwirtschaftsbetriebe nicht bekannt, sollten aber bei anstehenden Umstrukturierungen und Planungen auf jeden Fall in Erfahrung gebracht werden, um betriebliche Erfordernisse und Bedürfnisse berücksichtigen zu können.

Dies kann z.B. durch entsprechende Nutzungsfestlegungen in Bebauungsplänen erfolgen. Außerdem kann die Landwirtschaft durch Erweiterung des Aufgabengebietes im Landespflegebereich sowie durch alternative, ökologisch verträgliche Bewirtschaftungsmethoden verbunden mit einer Direktvermarktung der erzeugten Produkte gestärkt und gefestigt werden. Weitergehende Untersuchungen sollten ggfs. von der Gemeinde initiiert werden.

Neben diesem Aspekt ist jedoch vor allem eine sinnvolle Nutzungszuführung von nicht mehr beanspruchten Landwirtschaftsanwesen von besonderer Bedeutung. Ein Großteil der noch erkennbaren landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz wird meist von der älteren Bevölkerung zu Wohnzwecken und dem hiermit verbundenen Folgebedarf (Garage, Abstell- und Hobbyraum) genutzt. Der enorme Umbau- und Modernisierungsbedarf nach einer Betriebsstilllegung ist häufig ein Grund, in die Neubaugebiete zu wechseln mit der Folge, daß Altbauten im Ortskern verfallen und im Außenbereich immer mehr Flächen verbraucht werden.

Aufgrund dieses Strukturwandels in Landwirtschaft (⇒ Betriebsstilllegungen) und Bevölkerung (⇒ Überalterung im Ortskern/ Wegzug in Neubaugebiete) werden in absehbarer Zeit weitere Anwesen im Ortskern leerstehen, die das Wohnumfeld durch baufällige Bausubstanz und vernachlässigte Freiflächen nachteilig beeinflussen. Der Ortskern verodet.

Attraktives Wohnen in Altgebäuden sowie eine verstärkte Fremdenverkehrsförderung durch die Schaffung von Fremdenzimmern sind denkbare Umnutzungen leerstehender Bausubstanz. Vorstellbar ist die Erweiterung der kulturellen/ infrastrukturellen Einrichtungen sowie die Schaffung von Ferienwohnungen mit Selbstversorgung. Auch die Möglichkeiten eines Kurzurlaubes sollten bedacht werden.

Das Vorher-/ Nachherbeispiel in Kap. II, 4.4.2, Seite 24 zeigt die Sanierung einer Hofanlage/ Umnutzung des Wirtschaftsteiles unter Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der ortstypischen Baustrukturmerkmale.

Resümierend bilden folgende Zielsetzungen Leitbilder zur Erhaltung der Eigenständigkeit der Gemeinde:

- ▷ Der ortsansässige Landwirtschaftsbetrieb sollte zur Erhaltung der bäuerlich-ländlichen Dorf- und Landschaftsstruktur in seiner Funktion gestärkt und gefördert werden.
- ▷ Die in der Ortslage dominierende Funktion Wohnen sollte unter dem Aspekt der Wohnumfeldverbesserung, insbesondere in Ortsmitte gesichert werden.
- ▷ Der Überalterung der Bevölkerung im Ortskern und der damit verbundenen Gefahr der Ortskernentleerung ist z.B. durch Wohnraumschaffung in Altgebäuden und fremdenverkehrsbezogene Umnutzungen entgegenzuwirken. Gleichzeitig kann hierdurch die bestehende landwirtschaftlich geprägte Altbausubstanz wieder einem sinnvollen Nutzen zugeführt werden.
- ▷ Zur Attraktivierung des Dorflebens ist gleichzeitig auch der Erhalt und die weitere Entwicklung der vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen und die Unterstützung der Vereinstätigkeit notwendig (siehe auch Kap. II, 4.7).

4.7 Vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungs-, Handwerks-, Industriebetriebe - Entwicklungsbedarf

Stahlhofen verfügt sowohl über öffentliche als auch private Infrastruktureinrichtungen, die geeignet sind, die Gemeinde als eigenständigen, dörflichen Lebensraum zu erhalten. Das Angebot im Bereich der öffentlichen Infrastruktur erstreckt sich von Pfarrkirche, Pfarrhaus/ Bücherei, Friedhofshalle über Post bis zu Rathaus und Kindergarten sowie 2 Kinderspielplätzen und einen Sport- und Tennisplatz.

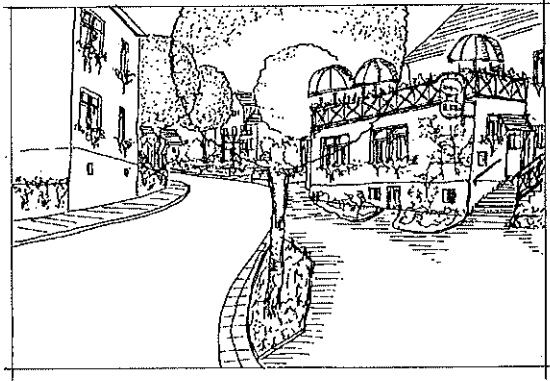
Durch eine rege Vereinstätigkeit im Dorf (u.a. MGV "Concordia" Stahlhofen, FSV Gelbachtaler Sportfreunde ⇒ verschiedene Abteilungen) ist ein Erhalt der gewachsenen Traditionen gewährleistet, was wiederum eine positive Wirkung auf die Funktionsfähigkeit (eigenständiger Lebensraum) ausübt. Außerdem kann hiermit die Auslastung vorhandener Einrichtungen besser gewährleistet werden.

Vereine, Arbeitskreise und Selbsthilfegruppen bestimmen das kulturelle Leben. Aber auch hier sind in den letzten Jahrzehnten alltägliche Kulturformen und Traditionen durch den Strukturwandel und den Arbeitsplatzverlust im Dorf verlorengegangen. Formen dörflichen Kulturlebens, wie Straßen- und "Backesfeste", Ausbau einer Scheune zum Übungs- und Auftrittsraum einer Theatergruppe, Dorfmuseen oder die Erstellung einer Dorfchronik, sollen wieder verstärkt innerhalb der Dorfgemeinschaft einen Platz finden.

Neben den erwähnten öffentlichen Infrastrukturen sind im Ort noch einige private Dienstleistungs-, Handwerks- und Versorgungsbetriebe vorhanden:

1 Lebensmittelladen einschl. Fleischerei	1 Transportunternehmen
1 Gaststätte	1 Schreinerei
1 Restaurant	1 Baumaterialien/ Fliesenverlegung
1 Bankfiliale	1 Ing.Büro-Bauunternehmen
1 Elektrohandel	1 Ing.Büro-Verfahrenstechnik
1 Schweißtechnik/ Rohrleitungsbau	1 Schröder Consulting
1 Gartenbauunternehmen	1 Bauklempnerei/ San. Installationen
1 Unternehmensberater	1 Sonnengrund GmbH
1 Universalbau GmbH	1 Video-Filmaufträge
1 KFZ- Teile und Zubehör	1 Hydraulik
1 Reisevermittlung	

Ein Großteil der öffentlichen und privaten Infrastrukturen befinden sich in Ortsmitte entlang der Hauptstraße. Da diese Zone zu einer lebendigen Dorfstraße entwickelt werden soll, sind neben der Bestandssicherung und -erweiterung auch gestalterisch/ funktionale Aspekte im Fassaden- und Freiflächenbereich von großer Bedeutung. Wichtig ist hierbei die Beachtung des dörflich-ländlich geprägten Umfeldes.



RINGSTRASSE

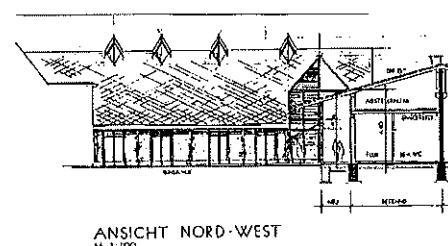
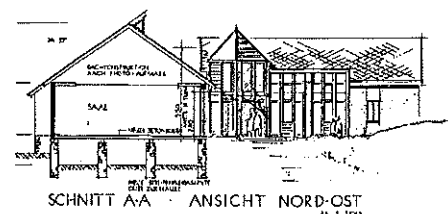
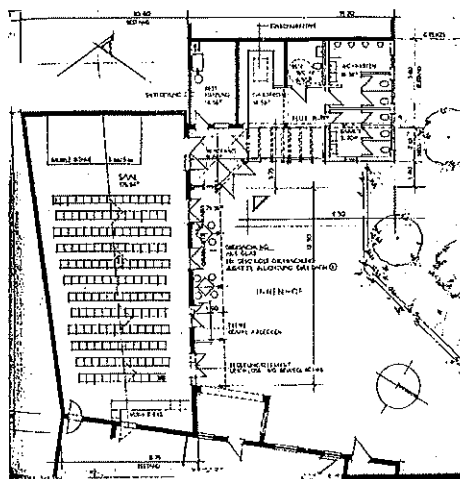
Dementsprechend sollten an vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Lebensmittelladen, Restaurant, Gaststätte) öffentlichkeitswirksame, jedoch dorfgerechte Umgestaltungen an Gebäuden und Freiflächen (Integration von Parkflächen, Begrünung) vorgenommen werden, um den Ansprüchen des Besucherverkehrs gerecht zu werden.

In Anbetracht der positiven Bevölkerungsentwicklung von Stahlhofen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfs ist der Erhalt und ggfs. die Erweiterung der Grundversorgungseinrichtungen von großer Bedeutung. So sind die Einrichtung von Pensionen oder die Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes in Form eines Dorfcasés (Bäckerladen/ Eis) verbunden mit entsprechendem Parkplatzangebot, sinnvolle Maßnahmen zur Stärkung der Infrastruktur.



Der geplante Umbau des Gaststättenaales zum Dorfgemeinschaftshaus stellt einen positiven Aspekt im Rahmen der Kultur-, Vereins- und Gemeinschaftsförderung dar. Durch die Sanierung des Saalgebäudes und die Errichtung von Toilettenanlagen kann dieses Angebot für vielfältige, dörfliche Aktivitäten genutzt werden.

Gleichzeitig wäre eine bessere Auslastung und Existenzsicherung der angegliederten Gaststätte (z.B. Bewirtung der anwesenden Gäste/ Besucher; zusätzliches Angebot von Familienfeiern, usw.) gegeben.



Aufgrund des infrastrukturellen/ gewerblichen Angebotes ist eine gesunde Ausgangsposition für die dauerhafte Sicherung der Gemeinde als eigenständiger Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort gegeben. Dies muß auch in Zukunft gewährleistet werden, wobei dem Ortskern als Versorgungsschwerpunkt eine überragende Bedeutung zukommt.

Zusammengefaßt können somit folgende Hauptzielrichtungen zur weiteren infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde Stahlhofen formuliert werden, die langfristig auch die Funktionsfähigkeit des Ortes stärken:

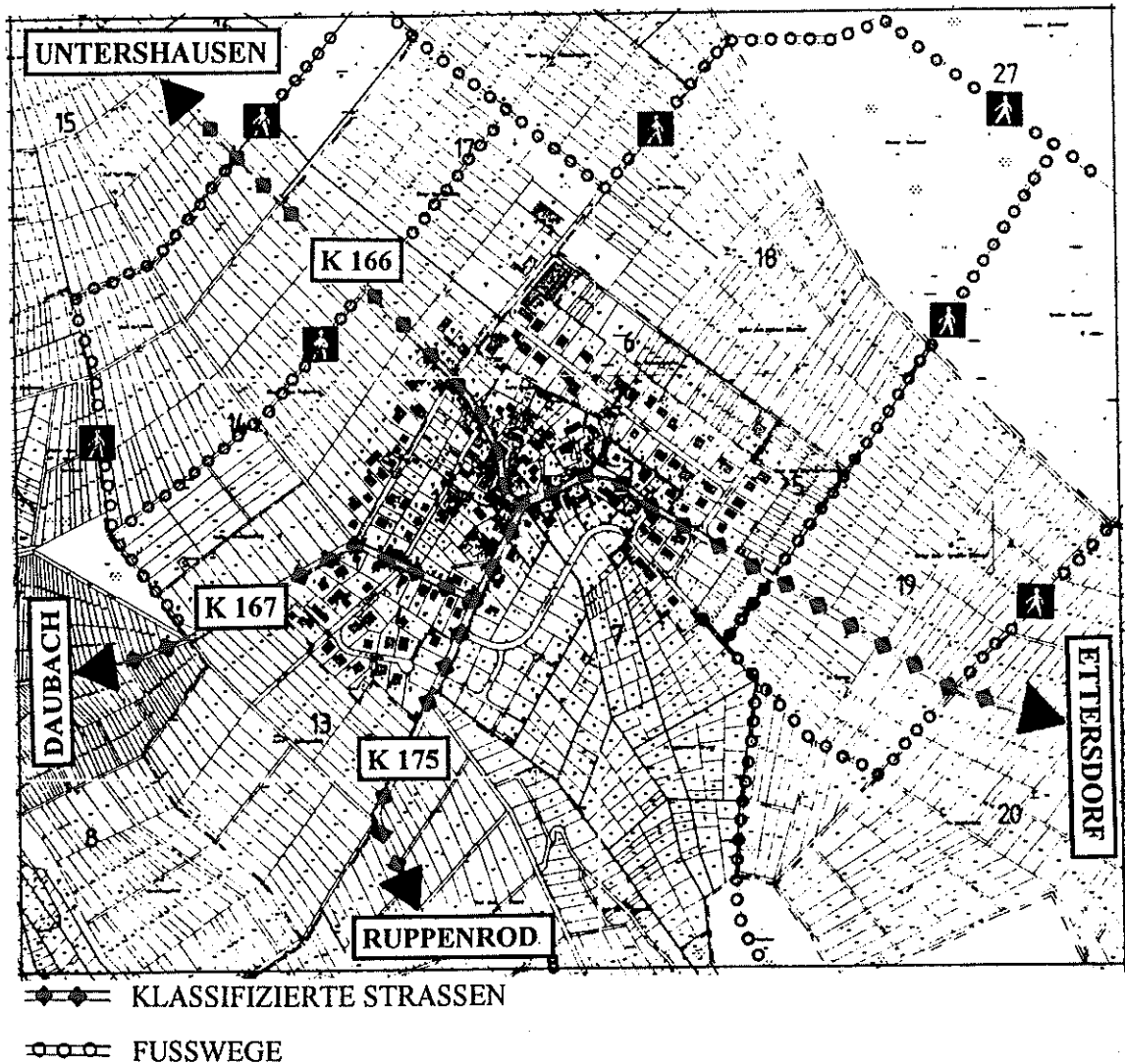
- ▷ Zur Attraktivierung des Dorflebens ist der Erhalt und die weitere Entwicklung der vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen und die Unterstützung der Vereinstätigkeit notwendig.
- ▷ Erhalt bzw. Stärkung und Imagepflege der vorhandenen Betriebe durch ortsbildverbessernde Gestaltungsmaßnahmen und dorfgemäße Anpassung.

4.8 Verkehrliche und Fusswegesituation

4.8.1 Strassen- und Wegenetz

Die zentrale Erschließungsfunktion kommt der Ortsdurchfahrt K166 zu, die aus Richtung Montabaur kommend nach Ettersdorf führt. Von dieser Straße abweigend wird die übrige Ortslage durch die nach Ruppenrod führende K175 und die in Richtung Daubach führende K167 sowie weitere Gemeindestraßen erschlossen.

Während die K166 den gesamten Innerortsbereich mit der anliegenden Altbausubstanz durchquert, werden über die K175 bzw. K167 mit den hiervon abzweigenden Ortsstraßen die jüngeren Baugebiete von Stahlhofen erschlossen.



Der Durchgangsverkehr verläuft ausschließlich über die angesprochenen Kreisstraßen, so daß die Gemeindestraßen größtenteils nur durch Anliegerverkehr belastet werden.

Aufgrund der langen, verkehrsgerecht ausgebauten Ortsdurchfahrt K166 sind jedoch weite Teile des Dorfes "verlärmt" und von überhöhten Fahrgeschwindigkeiten betroffen. Hinzu kommen in Teilbereichen gefährliche, unübersichtliche Kreuzungsbereiche (offene Gestaltung, keine eindeutigen Verkehrsführungen).

Bedingt durch einen hohen Anteil an klassifizierten Straßen sind innerhalb der Altortslage die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum selbst eingeschränkt. Hier liegt die Planungshoheit bei Kreis und Straßenbauamt. Dennoch sollte verfolgt werden, zumindest die gemeindlichen Wohngebietsstraßen zu verkehrsberuhigten Bereichen bzw. Tempo-30-Zone auszubauen. Nähere Erläuterungen dazu sind am Ende des Kapitels zu finden.

Im Vordergrund der Untersuchungen steht eine innerörtliche Verkehrsberuhigung, so daß zunächst die Probleme der Ortsdurchfahrten näher beleuchtet werden müssen.

Die momentane Struktur der angesprochenen **klassifizierten Straßen** stellt sich zur Zeit in unbefriedigender Weise sowohl an den Ortseingängen als auch in ihrem weiteren Verlauf innerhalb der Ortslage dar.

Alle **Ortseingänge** tangieren Wohngebiete, die durch überhöhte Fahrgeschwindigkeiten einer vermeidbaren Lärmbelastung ausgesetzt sind. Darüberhinaus sind Gefährdungen des ein- und ausmündenden Verkehrs zu den Wohngebieten und in besonderem Maße für Fußgänger gegeben.

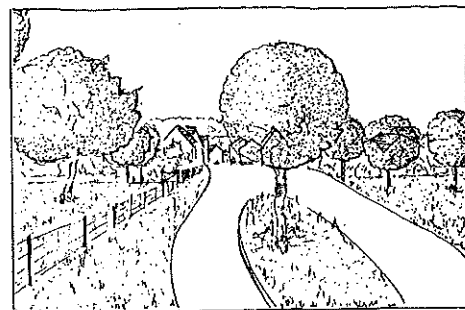


Betrachtet man die Ortseingangssituationen, so ist vor allem der **Ortseingang aus Richtung Untershausen (K166)** als äußerst problematisch zu bezeichnen.

Ein gradliniger verkehrsgerecht ausgebauter Straßenverlauf ermöglicht bis weit in die bebaute Ortslage hinein hohe Fahrgeschwindigkeiten.

Hier müssen verkehrsplanerische Änderungen erfolgen, die die Fahrgeschwindigkeiten herabsetzen, die übrigen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, etc.) sowie Anwohner schützen und zudem einen positiven "Ersteindruck" des Dorfes vermitteln.

Durch eine ein- oder beidseitige Fahrbahnverschwenkung mit begrünter Mittelinsel könnte hier eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.



ORTSEINGANG AUS RICHTUNG UNTERSHAUSEN

Aus Richtung Ettersdorf (K166) und Ruppenrod (K175) kann ebenso ungebremst ins Dorf eingefahren werden. Hinzu kommt, daß sich Fahrbahn und Nebenanlagen in einem äußerst schlechten baulichen Zustand befinden. Neben Regelungen im Fahrbahnbereich können flankierende Maßnahmen, wie alleeartige Baumpflanzungen entlang des Straßenraumes wesentlich zur Betonung dieser Ortseingänge beitragen.



Darüberhinaus fehlen auch verkehrshemmende Maßnahmen, die den Verkehr innerhalb der Ortschaft abbremsen.



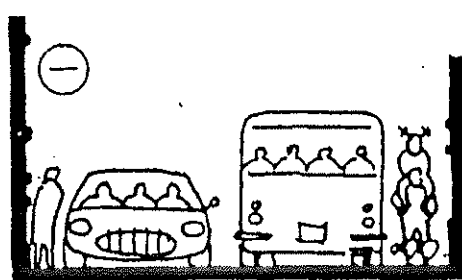
Die vorgenommenen, allerdings ergänzungsbedürftigen Baumpflanzungen innerhalb der Gehwegbereiche "Ringstraße" (K167) sind erste Beiträge zur Wohnumfeldverbesserung und dienen durch die optische Einengung des Straßenraumes (ist ab einem mittleren Wachstumsstadium der Bäume gegeben) gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung. Teilaufpflasterungen im Straßenraum sind zusätzliche geschwindigkeitshemmende Maßnahmen, die auch im Verlauf der "Ringstraße" (K175) verwirklicht werden könnten.

Die Ortsdurchfahrt K166 (Brunnenstraße/ Ringstraße) ist gegenüber den übrigen Straßen gesondert zu betrachten, da sie eine zentrale innerörtliche Funktion einnimmt. Neben dem Rathaus mit Poststelle sind hier auch die Kirche sowie das zukünftige Gemeindehaus und weitere geschäftliche Nutzungen angesiedelt, so daß hier eine starke Fußgängerfrequenz gegeben ist und erhöhte Sicherheitsvorkehrungen erforderlich sind.

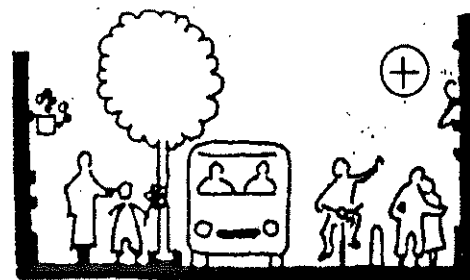
Störend wirkt der Charakter einer autogerechten Hauptverkehrsstraße. Im Gegensatz zu den gradlinig ausgebauten Ortseingängen wird der Verkehr zwar innerhalb der Altortslage durch einen kurvigen Straßenverlauf abgebremst, zeichnet sich jedoch hier durch teilweise unübersichtliche, gefährliche Kreuzungsbereiche aus.



Da die K166 aufgrund ihrer Lage die wichtigste Verbindung darstellt weist sie im Vergleich zu den anderen Ortsstraßen ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen auf. Infolgedessen ist die Ortmitte von Stahlhofen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt. Ortsgestalterische und verkehrsberuhigende Ausbaumaßnahmen zur sicheren Gestaltung dieser wichtigen Dorfstraße sowie zur Wohnumfeldverbesserung stehen hier im Vordergrund.



PRIORITÄT DER VERKEHRSFUNKTION

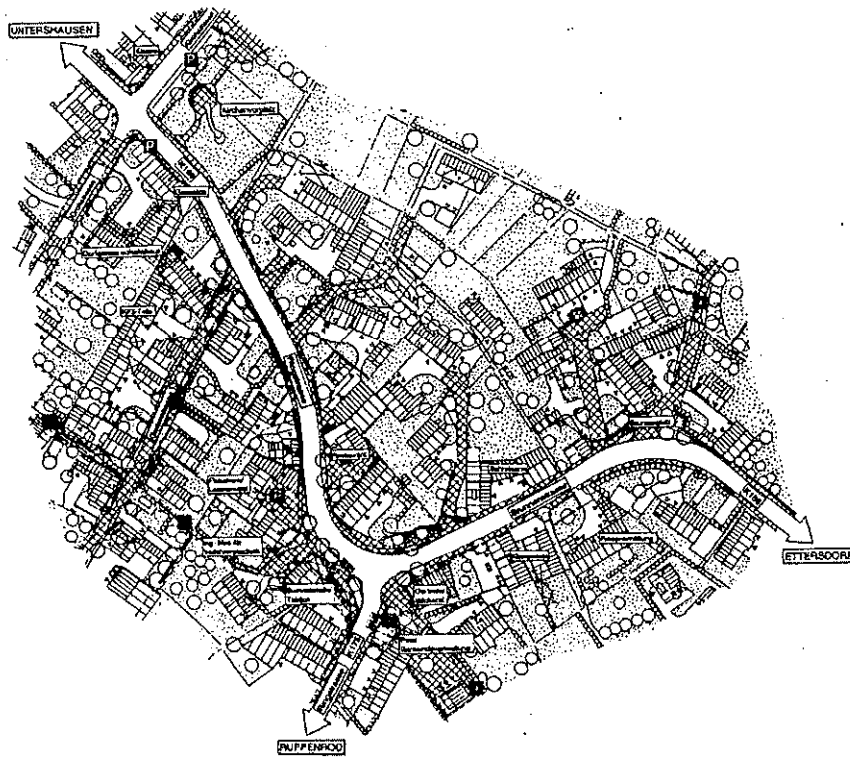


PRIORITÄT DER WOHNFUNCTION

In Bereichen mit gradlinigen Streckenverlauf liegen gute Sichtverhältnisse vor, so daß verkehrshemmende Maßnahmen ohne eine Gefährdung des fließenden Verkehrs durchgeführt werden können. In Kreuzungsbereichen sollten die Nebenstraßen durch Baum- und Grünstreifen oder Aufpflasterungen stärker von der vorfahrtsberechtigten Straßen abgesetzt werden.

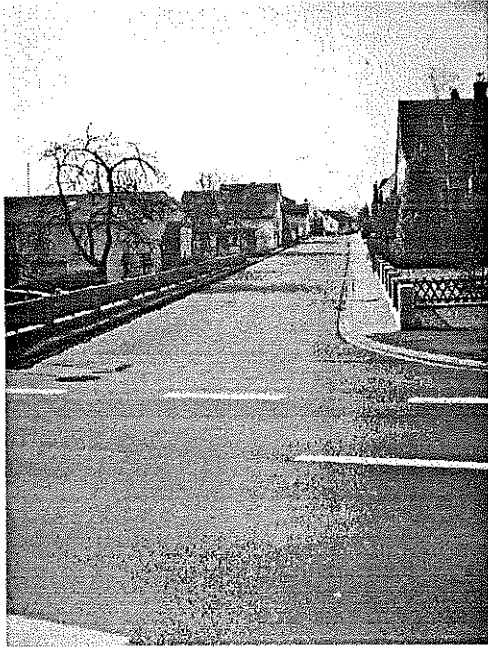
Möglichkeiten zu Verkehrsberuhigung und einem dorfgerechten Ausbau sind z.B. optische Einengungen des Straßenraumes durch Baumpflanzungen und Gehwegweiterungen sowie ein farblicher Wechsel im Bitumenbelag. Zum Schutz der Fußgänger ist eine Abtrennung des Gehweges von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen (wo möglich!) anzustreben. Dies ist aufgrund einer ausreichenden Straßenraumbreite innerhalb des Kreuzungsbereiches Ringstraße/ Brunnenstraße realisierbar. In Bereichen mit hoher Fußgängerfrequenz, wie "Bushaltestelle - Rathaus / Poststelle" und "Kirche/ Kirchenvorplatz - gepl. Gemeindehaus" sind Überquerungshilfen z.B. in Form von Straßenverengungen oder sog. "Gehwegnasen" auszubilden.

Folgender Detailplanausschnitt "Ortskern" zeigt, daß durch Straßenbegleitgrün und die gleichzeitige Einbeziehung von öffentlichen und privaten Freiflächen ein ortsgerechteres Umfeld geschaffen wird:



Da diese angesprochenen Maßnahmen die klassifizierten Straßen tangieren, können hier Umbaumaßnahmen im Straßenraum selbst, nur durch den Straßenbaulastträger vorgenommen werden. Zu beabsichtigten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen seitens der Gemeinde ist daher eine frühzeitige Koordination mit der Straßenbaubehörde zu veranlassen.

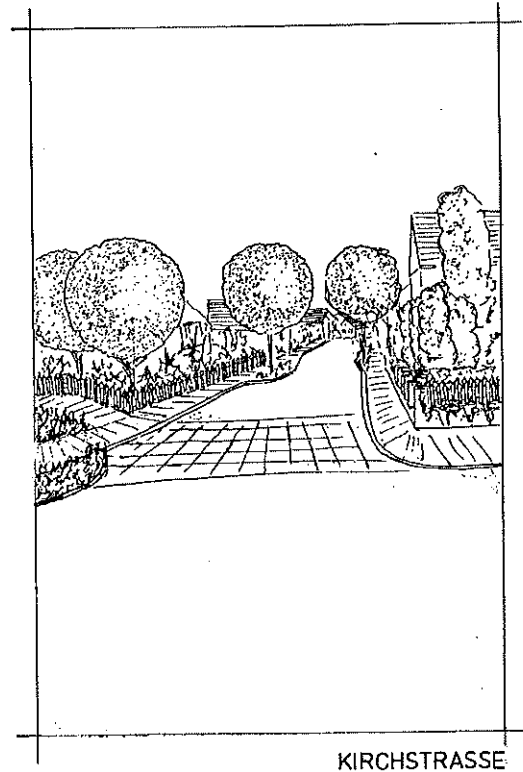
Neben den klassifizierten Straßen sind aber auch die **Gemeindestraßen** mit Problemen behaftet.



Die **älteren Neubaugebetsstraßen** stellen sich in gleicher Weise dar: durch breite Fahrbahnen, gradlinige Trassierung und fehlende Begrünung werden hohe Geschwindigkeiten und ein negatives Straßenbild hervorgerufen.

Da die gestaltungsbedürftigen Straßen jedoch meist einen guten Straßenzustand aufweisen, ist eine vollflächige Umgestaltung aus wirtschaftlichen Gründen in den nächsten 10-20 Jahren nicht umsetzbar.

Eine Verbesserung des Wohnumfeldes kann aber schon durch weniger aufwendige Maßnahmen, wie die Anordnung von Baumscheiben und Teilanpflasterungen bzw. Pflasterschwellen, evtl. in Verbindung mit Stellplatzmarkierungen erzielt werden.



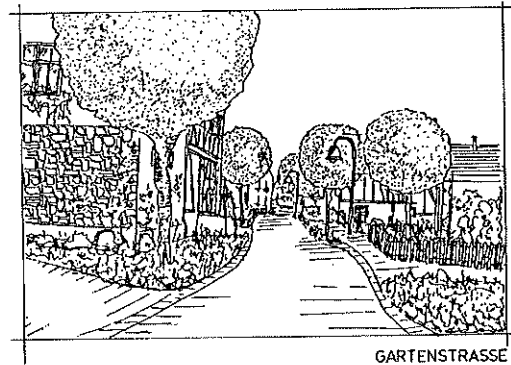
KIRCHSTRASSE



Eine dorfgerechtere Gestaltung wurde bereits bei der Erschliessung des Wohngebietes "Im Rosengarten" unter Beweis gestellt. Allerdings wären hier noch vereinzelte Baumpflanzungen wünschenswert, um eine wohnlichere Atmosphäre zum Wohle der Anwohner zu gewährleisten.

Wie hier, sind die übrigen Wohngebiete langfristig zu Tempo-30-Zonen, in Teilbereichen sogar zu Spielstraßen (s. Maßnahmenplan Nr. 3.0) umzugestalten. Dazu sind Kennzeichnungen an den Straßeneingangsbereichen notwendig sowie die bereits angesprochenen verlangsamernden Maßnahmen.

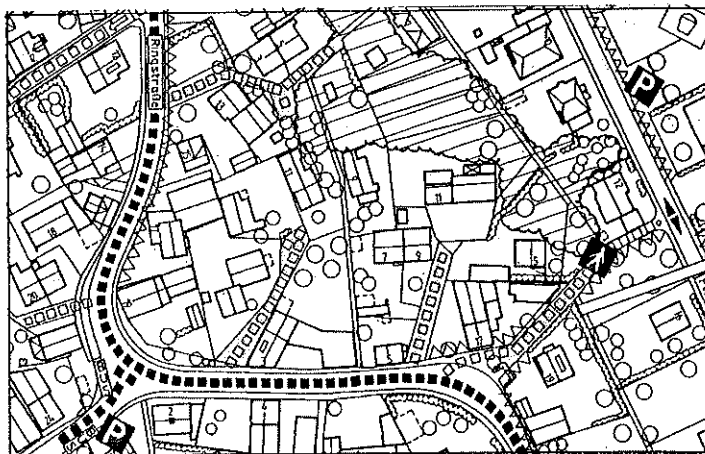
Die angesprochenen Gemeindestraßen sind vorwiegend nur mit Anliegerverkehr belastet, so daß eine Mischung der Verkehrsarten (Fußgänger, Auto) ohne weiteres möglich ist. Von besonderer Bedeutung ist hier die Gartenstraße, wo noch ein großer Teil alter Bausubstanz zu verzeichnen ist. Erste Schritte im Sinne von Verkehrsberuhigung sind hier schon durch die Einbahnstraßenregelung gegeben. Dadurch werden die Möglichkeiten eines dorfgerechten Straßenumbaues sehr vielfältig:



Hier sind neben einem flächengleichen Ausbau und einer Verklammerung privater und öffentlicher Flächen Begrünungsmaßnahmen zur dorfgerechten Gestaltung des Ortskernes anzustreben. Voraussetzung ist hierbei natürlich auch die positive Mitgestaltung angrenzender Altgebäude.

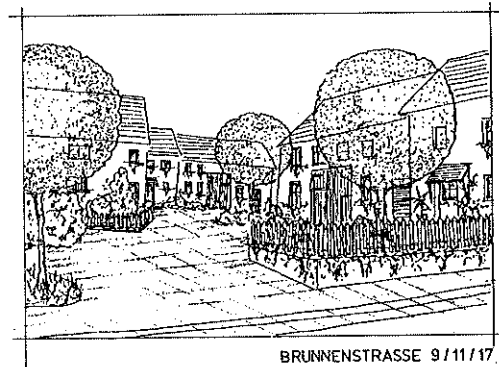
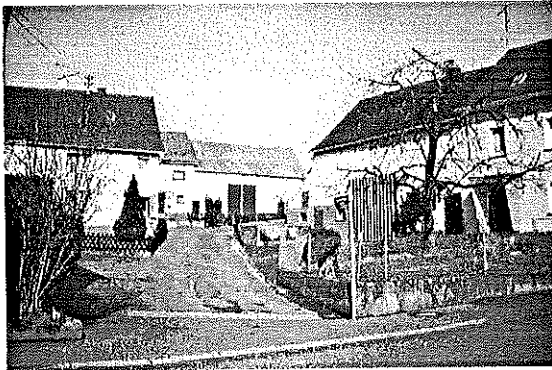
Bei anstehenden Straßenausbaumaßnahmen müssen alle angesprochenen Bereiche (Straßenausbau, Baustruktur, Freiflächen) aufeinander abgestimmt und in der Gestaltung gleichwertige Beachtung finden.

Kennzeichnend für den Altortsbereich von Stahlhofen ist auch die Erschließung von Gebäudegruppen über privaten **Stichwege** im Bereich der K166.



Durch diese dorftypischen Erschließungsformen werden private Hofsituationen mit halböffentlichem Charakter erschlossen. Aufgrund ihres rein verkehrstechnischen Ausbaues wird jedoch der Platzcharakter und somit die Nutzung als Begegnungsstätte oder Treffpunkt verdrängt. Hinzu kommt, daß sie sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und sich negativ auf Ortsbild und Wohnumfeld auswirken. Ein weiterer Aspekt der Dorfentwicklungsplanung ist es daher, diese Erschließungsanlagen auf jeden Fall in die dörfliche Gestaltung mit einzubeziehen und im Rahmen der privaten Umgestaltungen, evtl. mit gemeindlicher Unterstützung, wieder zu attraktivieren.

Wie dieses Vorher-/ Nachherbeispiel zeigt, kann durch eine dorfgerechte Gestaltung eine wesentliche Verbesserung des Dorfcharakters erzielt werden.



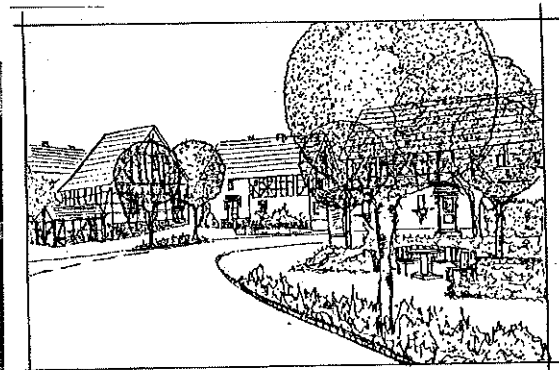
Eine zusätzliche Bereicherung stellen großkronige Laubbäume (Hofbäume) dar, die wieder verstärkt in die örtliche Gestaltung einbezogen werden sollten. Hierbei ist insbesondere der private Anlieger angesprochen.

Weiterhin besteht auch Gestaltungsbedarf an den **Bushaltestellen**. Stahlhofen verfügt über zwei Bushaltestellen im Kreuzungsbereich K166 Brunnenstraße/ K175 Ringstraße, die insbesondere von Schulbussen angefahren werden.



Die Bushaltestelle an der K175 wurde im Rahmen der Umbaumaßnahmen an Post- und Rathausgebäude innerhalb dem Gebäude integriert und rundet so in ansprechender Weise das hier bestehende Angebot im öffentlichen Infrastrukturbereich ab.

Die gegenüberliegende Bushaltestelle stellt aufgrund der unübersichtlichen Kreuzung insbesondere beim Überqueren der Kreisstraße eine Gefährdung der Passanten dar, insbesondere der Schulkinder, so daß hier erhöhte Sicherheitsvorkehrungen erforderlich sind. Die wenig attraktive Wartehalle sollte nach dorfgerechten Gesichtspunkten und unter Integration der Telefonzelle neugestaltet werden.



KREUZUNGSBEREICH "BRUNNENSTR. / RINGSTR."

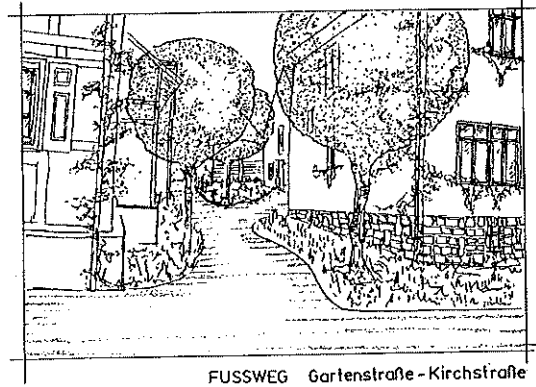
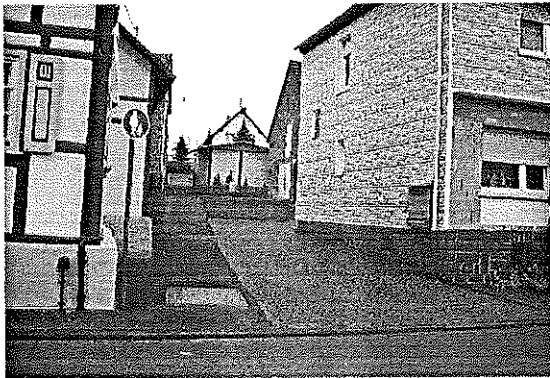
Durch das Anbringen von Grünstreifen mit standortgerechter Bepflanzung (sichere Abgrenzung durch Pflanzbeete zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereich), die Errichtung einer dörflich gestalteten Buswartehalle und die positive Mitgestaltung des unmittelbaren baulichen Umfeldes können öffentliche Verkehrseinrichtungen sicherer und dorfgerechter gestaltet werden, was neben den verkehrssicherheitstechnischen Verbesserungen auch insgesamt einen Beitrag zur Ortsbildpflege und zur Dorfökologie zu leisten vermag.

Folgende Leitbilder können zusammengefaßt für den Entwicklungsbedarf im örtlichen Verkehrswesen abgeleitet werden:

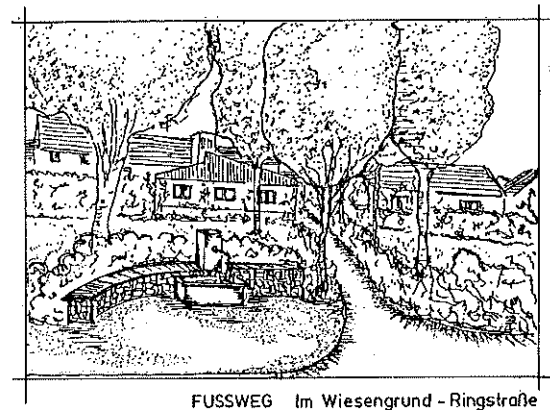
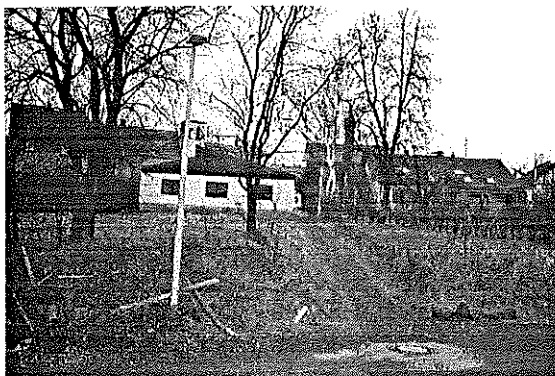
- ▷ Im Bereich der Ortsdurchfahrten (klassifizierte Straßen) sind Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bzw. zur Verkehrsberuhigung vorzunehmen.
- ▷ In den Ortseingangsbereichen sind Umbau- bzw. flankierende Maßnahmen vorzusehen, die die Fahrgeschwindigkeiten herabsetzen und die Ortseingangssituation betonen.
- ▷ Die Gemeindestraßen im Ortskernbereich sind nach dorfgerechten Gesichtspunkten schrittweise zu erneuern.
- ▷ Die Straßen in den älteren Neubaugebieten sollten durch Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen schrittweise zu verkehrsberuhigten Wohnstraßen rückgebaut werden.
- ▷ Im Bereich der Bushaltestellen sind Umgestaltungen nach dorfgerechten Gesichtspunkten zur Attraktivierung des Ortsbildes und zur Verkehrssicherung vorzusehen.

4.8.2 Fusswegenetz

Abgesehen von den Ortsstraßen, die aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ebenfalls als fußläufige Erschließung dienen, sind innerhalb der Ortslage einige Fußpfade vorhanden, die eine Verbindung mit dem Ortskern gewährleisten. Die gute Erreichbarkeit des Ortskerns ist ein wichtiger Aspekt der Dorferneuerung, da hierdurch die Funktionsfähigkeit mit gestärkt werden kann. Neben der Offenhaltung dieser Wege muß besonderer Wert auch auf die Gestaltung, unter Einbeziehung der zum Teil unattraktiven Wohnumgebung gelegt werden. Sowohl der eigentliche Fußwegeausbau als auch angrenzende private Freiflächen und Altbausubstanz bedürfen einer dorfgerechteren Gestaltung, so daß die Attraktivität und somit die Annahme dieser Wege gesteigert werden kann.



Angrenzende Platzbereiche laden zur Kommunikation und zum Verweilen ein. Beispielsweise könnte die Fußwegverbindung Post/ Neubaugeliet Wiesengrund durch die Integration einer kleinen Platzgestaltung mit Sitzgelegenheit und Brunnenanlage eine Aufwertung erfahren.



Fußwegverbindungen sollten auch bei jeder Wohngebietserweiterung berücksichtigt werden, damit die gute Erreichbarkeit des alten Ortslage gesichert bleibt, die früher aufgrund der haufendorfartigen Ausprägung von allen Richtungen im Dorf gewährleistet war.

Das gemeindliche Wegenetz außerhalb der Ortschaft sichert eine gute Anbindung an die Nachbargemeinden Unterschhausen, Daubach, Ettersdorf und Ruppenrod, wobei 2 attraktive Rundwanderwege besonders erwähnenswert sind:

Der eine führt am Friedhof entlang westlich zum Dielkopf. Der andere läßt den Wanderer an Ruppenrod vorbei, zur schön gelegenen Stahlhofener Grillhütte hinabsteigen. Von hieraus geht es über den Berg Stein zurück; dort lohnt auf jeden Fall ein Abstecher in Richtung Gelbachtal, um auf die sehenswerte Ettersbach-Isselbacher Talweitung blicken zu können. Über diesen Rundwanderweg kann auch in relativ kurzer Entfernung der durch das Gelbachtal verlaufende regionale Nord-Süd-Wanderweg 4 (Wissen-Obernhof) erreicht werden.

Um Stahlhofen auch in der Funktion einer Fremdenverkehrsgemeinde zu stärken, sollten diese bestehenden gut ausgebildeten Wandermöglichkeiten im Außenbereich der Gemeinde durch gestalterische Maßnahmen betont werden:

Obstbaum- und Feldgehölzanpflanzungen entlang der Wege, einheitliche Beschilderung, Infotafeln und allgemeine Ausstattungen tragen hierzu bei.

Weiterhin verfügt Stahlhofen über einen Wanderparkplatz (Ortsausgang, Richtung Unterschhausen, an der Kirche), der eine gute Ausgangsposition für Wanderungen bietet.

Die genannten Maßnahmen sind dazu geeignet, das überörtliche Fußwegenetz für den Fremdenverkehr zu attraktivieren sowie die innerörtliche Erreichbarkeit zu erhalten bzw. wo notwendig zu verbessern.

Zusammengefaßt sind daher folgende Leitbilder im Bereich Fußwegenetz zu formulieren:

- ▷ Imagepflege zur Förderung des Fremdenverkehrs / Naherholung durch Verbesserung der Beschilderung sowie Aufwertung des Landschaftsraumes durch wegbegleitende Bepflanzungsmaßnahmen.
- ▷ Verbesserung der innerörtlichen Erreichbarkeit durch Erhalt, Attraktivierung und ggf. Ergänzung des gemeindlichen Fußwegenetzes.

4.9 ÖPNV

Die Bushaltestellen der Gemeinde liegen beide am klassifizierten Straßennetz, im Bereich Brunnen- und Ringstraße.

Besonders der Haltebereich an der K166 ist in umfassender Weise neu zu gestalten, um einen sicheren Schulweg gewährleisten zu können und um dessen gesamtes Umfeld besser in das Dorfbild zu integrieren. Die zu ergreifenden Maßnahmen wurden eingehend in Kap. II, 4.4.1 S.17 und Kap. II, 4.8.1 S. 43/44 erörtert.

Der bestehende Busverkehr liegt an der flächenbedienenden Hauptlinie "Montabaur-Diez". Ein Busunternehmen sichert die Anbindung an Montabaur und führt über das Buchfinkenland nach Holzappel und zur Lahn.

Die Erreichbarkeit der Grund- und Hauptschule ist über eine gesonderte Schulbuslinie sichergestellt.

Dem Bus kommt als flächendeckendem Verkehrselement im ländlichen Raum besondere Bedeutung zu, wird jedoch aufgrund der starken Motorisierung und hoher Kosten immer weniger benutzt, was zu weiteren Einsparungen im ÖPNV führt. Um dieser rückläufigen Tendenz entgegenzusteuern sind zukunftsorientierte Modelluntersuchungen notwendig, um die ländliche Bevölkerung stärker auf den ÖPNV umzustellen. Innerörtlich sind gestalterische und ausstattungsmäßige Verbesserungen erforderlich, die schon in Kap. II, 4.8.1 angesprochen wurden.

Zusammengefaßt ist hieraus folgende Zielsetzung abzuleiten:

- ▷ Um das Straßennetz zu entlasten, die Umweltqualität zu verbessern und die Akzeptanz des ÖPNV im ländlichen Raum sowie dessen wirtschaftliche Ausnutzung zu fördern ist eine Attraktivierung anzustreben: Hierbei spielen Fahrpreissenkungen sowie gut aufeinander abgestimmte Fahrpläne mit Hin- und Rückfahrmöglichkeiten zu verschiedenen Tageszeiten, eine gute fußläufige Erreichbarkeit und eine ansprechende Gestaltung des Haltepunktes eine wichtige Rolle.

4.10 Freiflächenstruktur

Wie bereits in Kap.II Naturräumliche Gegebenheiten, Kap. I, Seite 6/7 verdeutlicht, ist das Stahlhofener Gemarkungsgebiet als attraktive, vielfältig gegliederte Kulturlandschaft zu charakterisieren. Die bebaute Ortslage selbst entwickelte sich in Anpassung an das Landschaftsrelief und weist ein geschlossenes Ortsbild auf. Die umgebende Gemarkung ist weitestgehend von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Streuobstwiesen geprägt.



Die Quellmulde im Süden der Ortslage darf aus landespflegerisch-ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen nicht bebaut werden; das bachbegleitende Tal ist von Aufforstungen freizuhalten.





Innerhalb des Offenlandcharakters ist der Waldbestand am Dielkopf landschaftsbildprägend.

Hier erhob sich einst ein Basalkopf, der bedingt durch einen Steinbruch fast völlig abgetragen wurde. Jahrzehntlang fanden hier viele einen Arbeitsplatz, wurde der Basalt zum Straßenbau gebraucht und zum Deichbau in die Niederlande verschifft. Jetzt ist hier eine Erdschuttdeponie.

Ebenso markant ist die imposante Gruppe der Wendelinuslinden (Naturdenkmal), mächtigste Lindengruppe des Westerwaldes mit kleiner Wendelinuskapelle, die nördlich der Ortslage an der K166 in Richtung Untershausen liegt.



Unweit hiervon liegt auch die öffentliche Grünanlage mit Sport- und Tennisplatz in ca. 500m Entfernung am nördlichen Ortsrand. In Teilabschnitten wurden bereits umlaufende Abpflanzungen vorgenommen; teilweise jedoch in Form nicht standortgerechter Bäume (Koniferen), teilweise z.B. entlang der Erschließungswege (Friedhof-Sportanlage/ K166-Sportanlage) ergänzungsbedürftig. Geeignete Arten sind Ahorn, Eschen, Eichen und Wildsträucher.



Gleichzeitig sollte die Pflanzung einer Laubbaumreihe entlang des Weges zum Sportgelände vorgesehen werden.

In der Ortslage sind ebenfalls zahlreiche Baumpflanzungen im Zuge der geplanten Straßen- und Platzgestaltungen im öffentlichen Bereich beabsichtigt. Kleinräumige innerörtliche Grün- und Freiflächen liegen verteilt entlang der Ortsdurchfahrt: **Kirchenvorplatz, Bereich Gaststätte/Gemeindehaus, Bushaltestelle, Anlage mit Infotafel, Brunnenplatz**. Im Zuge des dorfgerechten Straßenausbaus ist die Einbeziehung und Attraktivierung dieser Platzsituationen vorgesehen und wurde in den Maßnahmenkatalog aufgenommen. Dorfgerechter Ausbau beinhaltet neben anderen Aspekten auch die Randbegrünung, z.B. durch Baumbeete zwischen Gehweg- und Fahrbahnflächen. In Teilbereichen der Ortslage, z.B. "Ringstraße K175", wurden bereits dorfgerichte Baumpflanzungen in die Straßenräume eingebracht und sollten auch innerhalb der übrigen klassifizierten Straßen (K 175/K 166) verwirklicht werden.

Neben öffentlichen Anlagen wird das Ortsbild noch durch vereinzelte Kleingartenzonen in den Altortsbereichen und an die Ortslage angrenzende Obstbaumwiesen und Weideflächen geprägt. Aufgrund ihrer räumlichen Ausprägung und natürlichen Ausstattung erfüllen sie eine wichtige Funktion innerhalb der Dorfökologie. Sie sind Nahrungsgrundlage, Lebensraum und Rückzugsgebiet vieler seltener Pflanzen und Tiere, die auf den "Lebensraum Dorf" angewiesen sind. Die Ausweisung dieser wertvollen Kleingärten und Obstwiesen als Bauland würde eine weitere Verdrängung dorftypischer Pflanzen- und Tierarten und den Verlust charakteristischer Freiräume zur Folge haben.

Grünordnerische Verbesserungsmaßnahmen im größerem Umfang sind zur Eingrünung der Gewerbebetriebe (großkronige Bäume wie Stieleiche, Esche und Bergahorn) und Neubaugebiete beabsichtigt. Ergänzende Abpflanzungen sollten in Bereichen der Ortsränder (Nord-, Süd- Westrand: hochstämmige Obstbäume, ergänzungsbedürftige Streuobstwiesen/ Ostrand: Laubbäume) Beachtung finden.



Weitere grünstrukturelle Entwicklungen außerorts von Bedeutung, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung jedoch nur am Rande erörtert werden kann. Ein wichtiger Beitrag zur Erhöhung des Erholungspotentials und der ökologischen Vielfalt stellen die Erhaltung und Ergänzung von Hecken- und Baumalleen, z.B. entlang der Wanderwege sowie zur Durchgrünung landwirtschaftlicher Monokulturen dar. Um weitergehende Aussagen und Maßnahmen festlegen zu können ist die Erstellung eines Baumkatasters zu empfehlen.

Auch der **private** Bauherr zur Verbesserung der Dorfökologie beitragen. Durch Mauer- und Fassadenbegrünungen mit Rankgewächsen können kahle, ungegliederte Wandflächen verschönert und kleinräumig wirksame ökologische Aufwertungen erzielt werden.

Eine weitere Verbesserung der Dorfökologie läßt sich durch Entsiegelungsmaßnahmen (z.B. von geteerten und gepflasterten Höfen) und durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasenpflaster) erreichen.

Ziergehölze und Exoten sollten nach und nach durch heimische Obst- und Laubgehölzarten ersetzt werden. (siehe auch Kap. II 4.5.2)

Abschließend bleibt festzuhalten, daß eine intensive Dorfbegrünung wesentlich zur Ortsbildverschönerung beiträgt, die Dorfökologie verbessert und das menschliche Wohlbefinden erhöht.

Hinsichtlich der weiteren grünstrukturellen Entwicklung lassen sich für Stahlhofen somit folgende Leitbilder formulieren:

- ▷ Erhaltung und weitere Anpflanzung von Gehölzen im umgebenden Landschaftsraum zur Erhöhung der Struktur- und Erlebnisvielfalt (Erholungspotential) der Landschaft;
- ▷ Beibehaltung ortstypischer Dorfbiotope (Kleingärten) zur Sicherung natürlicher Lebensräume im besiedelten Bereich;
- ▷ Sicherung ökologisch wertvoller innerörtlicher Freiflächen;
- ▷ Ortsbildpflege und Verbesserung der Dorfökologie sowie des Wohnumfeldes durch Eingrünung der Ortsränder und Gewerbebetriebe, Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum, Fassaden- und Mauerbegrünungen sowie landschaftsgerechte Gehölzauswahl.

5.0 Schlussbemerkung

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die dargelegten Planungsvorschläge zur Bau- und Siedlungsstruktur, zur infrastrukturellen Ausstattung, zur Verkehrssituation und zu grünordnerischen Belangen darauf abzielen, Stahlhofen in seiner Funktion vornehmlich als Wohnstandort zu stärken und attraktiver zu gestalten.

Dabei nimmt die **Erhaltung und Gestaltung des Ortskerns** eine zentrale Rolle ein, bei gleichzeitig **sparsamer Baugebietsausweisung in den Ortsrandbereichen**. Zukünftige Bauflächenausweisungen sollten einen Bezug zur **Ortsmitte** herstellen, um somit ein insgesamt geschlossenes Gesamtdorfbild zu erhalten.

Ein wesentliches Element der Dorfentwicklungsplanung stellt auch die **Bestandsicherung und Förderung der vorhandenen Betriebe (insbesondere des landwirtschaftlichen)** und der **Grundversorgungseinrichtungen** dar. Die gute Ausgangsbasis sollte gestärkt und weiter entwickelt werden, so daß die Gemeinde sich auch in Zukunft als **eigenständiger und attraktiver Wohn-, Kultur- und Arbeitsstandort** präsentieren kann.

Der aufgezeigte Handlungsbedarf und die daraus abgeleiteten Leitbilder sind auch geeignet, den Faktor **"Erholung/Fremdenverkehr"** verstärkt in die gemeindlichen Überlegungen einzubeziehen. Hierdurch kann insgesamt auch ein Beitrag zur Orts- und Landschaftsbildpflege geleistet und die Funktionsfähigkeit des Dorfes weiter gefestigt werden.

III. Dorferneuerungskonzept - Maßnahmenprogramm

1. Vorbemerkung zum Planinhalt

Die im Analyseteil formulierten Leitbilder der weiteren Dorfentwicklung sind in den Plänen 3.0 und 4.0 dargestellt, so daß der Gemeinde hiermit ein Maßnahmen- und Gestaltungskonzept vorliegt, mit dem die weitere bauliche, freiflächenorientierte und infrastrukturelle Entwicklung von Stahlhofen in den nächsten Jahren gesteuert werden kann.

Die in den Plänen vorgesehenen wichtigsten öffentlichen Maßnahmen sind in nummerierter Reihenfolge erfaßt; teilweise ist jedoch eine symbolhafte Darstellung (z.B. Baumpflanzungen) vorgenommen.

Aufgrund der langfristig orientierten Planung ist von Zeit zu Zeit eine Überprüfung des vorgeschlagenen Maßnahmenkataloges erforderlich und gegebenenfalls fortzuschreiben. Zur Erhaltung der gemeindlichen Finanzkraft ist eine schrittweise Umsetzung unter Beachtung der finanziellen Möglichkeiten anzustreben. Hierbei kann die nachstehende Prioritätenliste mit überschlüsslicher Kostenermittlung zur Finanzhaushaltsplanung herangezogen werden. Da eine Kostenschätzung auch für die mittel- bis langfristigen Maßnahmen basierend auf der gegenwärtigen Kostensituation vorgenommen ist, muß auch hier eine Fortschreibung erfolgen.

Ortsbildprägende, zweckentfremdete bzw. leerstehende Wirtschaftsgebäude sind im Hinblick auf mögliche Umnutzungen im Maßnahmenkatalog aufgeführt. Zusätzlich werden Gebäude mit erheblichen Gestaltungsmängeln bzw. Sanierungsbedarf in Plan 3.0 markiert, was einen zusätzlichen Hinweis auf notwendige Vorhaben im Privatbereich gibt.

Im Anschluß an die unter Kap. II, 4.4 aufgeführten öffentlichen Maßnahmen werden in Kap. II, 4.5 auch konkrete Empfehlungen und Gestaltungshinweise für private Bauvorhaben gegeben, die bei Nutzungsänderungen und Sanierung Beachtung finden sollten. Im wesentlichen sind hierbei die Aspekte der Baustrukturanalyse und Empfehlungen zum Erhalt sowie der Verbesserung der Dorfökologie angeführt.

Zur Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist zum Teil eine detaillierte Ausarbeitung der konkreten Gestaltung (Detailplanung) erforderlich, die konzeptartig im Detailplan "Ortskern" (4.0) enthalten ist. Zur graphischen Erläuterung sind anhand einiger ausgewählter Beispiele bereits Gestaltungsmöglichkeiten und ortsgestalterische Verbesserungsvorschläge dokumentiert, die darüberhinaus noch im Plan 3.0 ergänzt sind.

2. Maßnahmenprogramm

Zur übersichtlichen Darstellung werden im folgenden neben der vorgesehenen Maßnahme auch Angaben zum Leitbild, zur Priorität, zu den voraussichtlich entstehenden Kosten sowie zum Förderprogramm gemacht. Der Hinweis zum Förderprogramm ist lediglich informativ zu verstehen und bedarf im jeweiligen "Einzelfall" einer Überprüfung. Falls möglich, sind auch die Schritte zur Umsetzung und Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen dargelegt.

Maßnahmenkatalog Dorfentwicklung Stahlhofen

A öffentliche Maßnahmen	Priorität			Kosten	Förderprogramm
	I	II	III		
Leitbild:					
I. ERHALT ALTER BAUSTRUKTUR UND ORTSBILPRÄGENDER DORFRÄUME					
1. Gemeinbedarfseinrichtungen					
1.1 Umbaumaßnahmen innerhalb der Gaststätte (ehemaliger Saal) zum Dorfgemeinschaftshaus	X (1995/96)			Eine Kostenermittlung für 1.1 und 1.2 ist gegenwertig nicht durchführbar, da der Umfang der Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden kann.	I-Stock, Mittel der Dorferneuerung
1.2 ggfs. Erwerb des alten Backhauses ---> mögliche Nutzungsänderung des gesamten Gebäudes: vorgeschlgen wird hier z.B. neben der Wohnraumnutzung die Einrichtung eines kleinen Dorfcasos/ Bäckerladens zur Stärkung der Infrastruktur; sowohl von gemeindlicher wie von privater Seite durchführbar.	X	-	X		Mittel der Dorferneuerung
2. Gestaltung Dorfräume					
2.1 Freiflächengestaltung am Dorfgemeinschaftshaus	X			DM 100.000,-	
2.2 Umfeldgestaltung Bushaltestelle an der K166	X			DM 70.000,-	
2.3 Aufwertung des Platzbereiches mit Brunnenanlage - Brunnenstr.			X	DM 30.000,-	
2.4 Aufwertung Spiel-/ Festplatz "Flachsbruch"	X			DM 50.000,-	GVFG, I-Stock, Mittel der Dorferneuerung
3. Erhalt/ Betonung der innerörtlichen Fußwegverbindungen					
3.1 Fußwegverbindung "Gartenstraße - Kirchstraße"			X	DM 70.000,-	
3.2 Fußwegverbindung "Ringstraße (Lebensmittel) - Gartenstraße"			X	DM 60.000,-	
3.3 Fußwegverbindung "Rathaus - Im Wiesengrund" mit angegliederter Platzfläche			X	DM 60.000,-	Mittel der Dorferneuerung

A öffentliche Maßnahmen	Priorität			Kosten	Förder- programm
	I	II	III		
Leitbild: II. VERKEHRSBERUHIGUNG/STRASSENRAUMGESTALTUNG ⇒ WOHNUMFELDVERBESSERUNG					
4. Klassifizierte Straßen/ Verkehrsberuhigung 4.1 K166 - Ortseingang aus Richtung Unterschhausen 4.2 K166 - Ortseingang aus Richtung Ettersdorf 4.3 K175 - Ringstraße 4.4 K167 - Ringstraße		X		DM	GVFG, I-Stock
		X		DM	
		X		DM	
		X		DM	
4.5 Gestaltung zur fußgänger- freundlichen, attraktiven Dorfstraße Ortsdurchfahrt K 166		X		DM	GVFG, I-Stock, Mittel der Dorferneuerung
5. Punktuelle Verkehrs- beruhigung 5.1 Kirchstraße (K166-K167) 5.2 Kirchstraße (K166-Friedhof) 5.3 Flachbruch 5.4 Oststraße 5.5 Im Wiesengrund		X		DM	keine Förderung möglich
		X		DM	
		X		DM	
		X		DM	
		X		DM	
6. Dorfgerechter Straßenausbau 6.1 Gartenstraße 6.2 Im Wiesengrund (Bastraße)	X	X		DM DM	I-Stock, Mittel der Dorferneuerung

A öffentliche Maßnahmen	Priorität			Kosten	Förder- programm
	I	II	III		
Leitbild: III. VERBESSERUNG DER DORFÖKOLOGIE UND DES LANDSCHAFTSSCHUTZES					
7. Landschaftspflege/Dorf- ökologie					
7.1 Baumpflanzungen innerhalb der Gemeindestraße "Im Rosengarten"		X		DM 3.000,-	
7.2 alleeartige Begrünungsmaß- nahmen Fußwegverbindung "Friedhof-Sportanlagen"		X		DM 20.000,-	
7.3 Gestaltung und Ergänzung der Abpflanzungen Sportanlagen		X		DM 10.000,-	
7.4 Ortsrandeingrünung Abpflanzung entlang der Ge- werbebetriebe		X		DM 50.000,-	
7.5 Attraktivierung des Fußwege- netzes durch ergänzende Fuß- wege und Baumpflanzungen		X		Kostenermittlung ist gegenwärtig nicht durchführ- bar, da der Um- fang der Maßnah- me zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden kann.	Landespflege- mittel, Mittel der Dorferneuerung

Prioritätenstufen: I=kurzfristig/ 5 Jahre
II=mittelfristig/ -10 Jahre
III=langfristig/ über 10-20 Jahre

I. BETONUNG ORTSBILDPRÄGENDER DORFRÄUME

B private Maßnahmen	Priorität			Kosten	Förderprogramm
	I	II	III		
8. Dorfgerechter Straßenausbau: Stichstraßen-Private Zufahrten (ggfs. mit gemeindl. Unterstützung)					
8.1 Brunnenstraße 17/ 19		X		DM 42.000,-	I-Stock, Mittel der Dorferneuerung
8.2 Brunnenstraße 5/ 7/ 9/ 11/ 15		X		DM 67.000,-	
8.3 Brunnenstraße 1/ 3/ 11		X		DM 79.000,-	
8.4 Ringstraße 13/ 3/ 5/ 7		X		DM 64.000,-	
9. Erhalt und Attraktivierung der Dienstleistungsbetriebe					
9.1 Attraktivierung/ Freiflächengestaltung Lebensmittel	keine Angaben, da Privatmaßnahmen			keine Kostenaufgaben, da Privatmaßnahmen	Mittel der Dorferneuerung
9.2 Attraktivierung/ Freiflächengestaltung Restaurant					

Prioritätenstufen: I=kurzfristig/ 5 Jahre
 II=mittelfristig/ -10 Jahre
 III=langfristig/ über 10-20 Jahre

Nachfolgend aufgeführte private Vorhaben sind im Maßnahmenplan Nr. 3.0 nicht durch einen Maßnahmenpfeil, sondern durch eine besondere Farbgebung gekennzeichnet; im Bestandsanalyseplan Nr. 2.1 in Form eines blauen Quadrates.

II. ERHALT ALTER BAUSTRUKTUR

Nutzungsänderung von nicht mehr beanspruchten Landwirtschaftsanwesen/ Nebengebäude

Die Betonung, Erhaltung und Pflege der Bausubstanz sowie entsprechende dorfgerechte Freilächengestaltungen sollten innerhalb der Ortskerngestaltenden Privatanwesen sowie Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben (Lebensmittel/ Restaurant, usw.) öffentlichkeitswirksame, jedoch dorfgerechte Umgestaltungen an Gebäuden (Fasadengestaltung, Sanierungen) und Freiflächen (Integration von Parkflächen, Begrünungen) vorgeschlagen, um den alten Dorfcharakter zu erhalten und den Ansprüchen des Besucherverkehrs gerecht zu werden.

Aus diesem Grund werden auch in Bereichen von ortsbildprägenden Privatanwesen sowie Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben (Lebensmittel/ Restaurant, usw.) öffentlichkeitswirksame, jedoch dorfgerechte Umgestaltungen an Gebäuden (Fasadengestaltung, Sanierungen) und Freiflächen (Integration von Parkflächen, Begrünungen) vorgeschlagen, um den alten Dorfcharakter zu erhalten und den Ansprüchen des Besucherverkehrs gerecht zu werden.

Nicht mehr beanspruchte Landwirtschaftsanwesen, in besonderem Maße die Wirtschaftsgebäude, könnten bei Bedarf durch Umbaumaßnahmen zu Wohnzwecken, ggfs. zur Erweiterung des Infrastrukturangebotes (z.B. Einrichtung eines Dorcafes/ Ferienwohnungen) sinnvoll genutzt werden.

- | | | |
|--------------|------------------|--|
| Nr. 1 | Anwesen: | Kirchstraße 5 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr. 2 | Anwesen: | Kirchstraße 9/11 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr. 3 | Anwesen: | Gartenstraße 1 |
| | Bauform: | Einhaus |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.4 | Anwesen: | Gartenstraße 2 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr.5 | Anwesen: | Gartenstraße 3 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr.6 | Anwesen: | Gartenstraße 4 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr.7 | Anwesen: | Ringstraße 1 |
| | Bauform: | Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr.10 | Anwesen: | Ringstraße 13 |
| | Bauform: | Einhaus |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.11 | Anwesen: | Ringstraße 19 |
| | Bauform: | Einhaus |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.12 | Anwesen: | Ringstraße 22 |
| | Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| | Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |

- | | |
|-----------------------|---|
| Nr.13 Anwesen: | Ringstraße 23 |
| Bauform: | Einhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.14 Anwesen: | Ringstraße 24 |
| Bauform: | Einhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.16 Anwesen: | Brunnenstraße 1 |
| Bauform: | leerstehendes Wohnhaus mit Nebengebäude |
| Maßnahme: | Sanierung des Wohngebäudes/ mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.15 Anwesen: | Brunnenstraße 2 |
| Bauform: | Wohngebäude/ altes Backhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des gesamten Gebäudes: vorgeschlagen wird hier z.B. neben der Wohnraumnutzung die Einrichtung eines kleinen Dorcafes/ Bäckerladens zur Stärkung der Infrastruktur/ sowohl von privater wie von gemeindlicher Seite durchführbar |
| Nr.16 Anwesen: | Brunnenstraße 6 |
| Bauform: | Einhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.17 Anwesen: | Brunnenstraße 11 |
| Bauform: | Einhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.18 Anwesen: | Brunnenstraße 17 |
| Bauform: | Einhaus |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung des Nebengebäudes |
| Nr.19 Anwesen: | Brunnenstraße 19 |
| Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |
| Nr.20 Anwesen: | Im Wiesengrund 6 |
| Bauform: | freistehendes Scheunengebäude |
| Maßnahme: | mögliche Nutzungsänderung |

Bei Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen sollten auf jeden Fall die typischen Baustrukturmerkmale beachtet werden, damit die ländlich geprägte Dorfstruktur in ihrer Ursprungsform erhalten bleibt.

Freiflächengestaltungen sollten sich ebenfalls unter Verwendung ortsbildprägender Elemente der typisch dörflichen Struktur anpassen, damit ein harmonisches Dorfbild erhalten, bzw. wieder hergestellt wird. Weitere Empfehlungen hinsichtlich Sanierung und Gestaltung sind dem Kapitel II; 4.4/ 4.5 zu entnehmen.

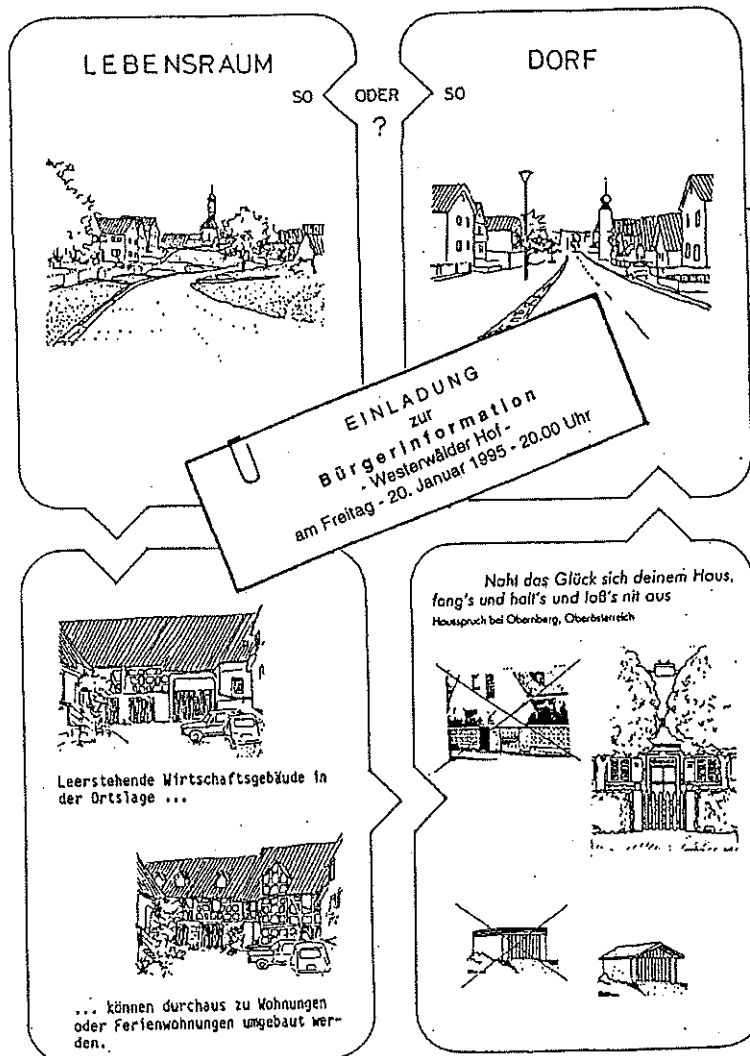
- | | |
|------------------------|--|
| Kostenträger: | Privat |
| Priorität: | keine Prioritätenfestlegungen, da Privatmaßnahme |
| Kosten: | Eine Kostenermittlung dieser privaten Maßnahmen ist gegenwertig nicht durchführbar, da der Umfang der einzelnen Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden kann. |
| Förderprogramm: | Mittel der Dorferneuerung |

Dokumentation Bürgerversammlung

Jedes Dorf ist anders. Deshalb muß jedes Dorf sein eigenes Dorfentwicklungskonzept erstellen, seine eigenen Dorfideen entwickeln. Alle Bürgerinnen und Bürger können und dürfen hier ihre Vorstellungen, Wünsche und Ideen mit einbringen.

Nach ersten Informationsgesprächen mit zuständigen Behörden und Gemeindevorstand, wurde die nach der VV-Dorf notwendige Bürgerinformation am 20. Januar 1995 durchgeführt. Falblätter, die an alle Haushalte in Stahlhofen verteilt wurden, machten auf diese Veranstaltung aufmerksam.

DORFENTWICKLUNG STAHLHOFEN



Nach der Vorstellung der durchgeführten Bestandserhebung, wurden anhand eines Diavortrags die Besonderheiten und Konflikte von Stahlhofen erörtert. Als weitere Dokumentation wurde ein Maßnahmenplan und ein Detailplan "Ortskern" mit aufgezeigten möglichen Maßnahmen vorgestellt. Im Anschluß konnten Anregungen und Bedenken seitens der Bevölkerung (anwesend ca. 80 Einwohner) geäußert werden.

Schwerpunktmaßnahmen wie:

Zuschußanträge, Gestaltungsrichtlinien bei der Sanierung alter Bausubstanz, voraussichtliche Prioritätenfestlegung der öffentlichen Maßnahmen, private Maßnahmen innerhalb der Baustruktur und der Freiflächengestaltung --> Anregungen evtl. über einen Beratervertrag mit einem Planungsbüro, notwendige Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Fragen bezügl. Förderung/ Kosten, wurden von den Bürgern aufgegriffen und diskutiert.

Alle vorgebrachten Wünsche der Bürger wurden innerhalb des Dorfentwicklungskonzeptes untersucht und aufgenommen; somit konnten aufgrund der Bürgerversammlung und der durchgeführten Gespräche und Ortsbesichtigungen mit Behörden, Gemeindevorstand und Bürgern Leitbilder und Zielsetzungen innerhalb der einzelnen Untersuchungsbereiche definiert werden, die im Maßnahmen- und Gestaltungskonzept (Plan-Nr. 3.0/ 4.0) ihren Niederschlag gefunden haben. Der DE-Plan Stahlhofen stellt daher ein insgesamt tragfähiges Konzept für die weitere Dorfentwicklung dar.

Literaturnachweis:

VG Montabaur
Informationsbroschüre Ausgabe 1989

Fachwerk im Westerwald
1987 Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur

Grundlagen ländliches Bauen
Anregungen zum Bauen auf dem Lande
Hessisches Landesamt
für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung-
Abteilung Landentwicklung
1991, 2. überarbeitete Auflage 5000

Aufs Land kommt's an.
Dorferneuerung in Rheinland-Pfalz
Ministerium für Landwirtschaft, Weinbau und Forsten
Dezember 1993

Topographische Karte 1:25000 mit Wanderwegen
Naturpark Nassau
VG Montabaur und Höhr-Grenzhausen
Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz
2. Auflage 1988

Wällerheimat, Jahrbuch des Westerwaldkreises,
1994 Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur