

**Stadt Königswinter**



# **Flächennutzungsplan (Vorentwurf)**

Stand 24.09.2026

---

## **Begründung**

Stadt Königswinter  
Geschäftsbereich Planen und Bauen  
Servicebereich Stadtplanung

**Bearbeitung:**

Anya Geider

Markus Theuerkauf

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                                                              |         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1    | Einführung .....                                                                                             | - 5 -   |
| 1.1  | Anlass und Ziel der Neuaufstellung.....                                                                      | - 5 -   |
| 1.2  | Aufgabe der Flächennutzungsplanung.....                                                                      | - 6 -   |
| 1.3  | Verfahren der Neuaufstellung.....                                                                            | - 10 -  |
| 2    | Rahmenbedingungen und Grundlagen .....                                                                       | - 20 -  |
| 2.1  | Allgemeine Rahmenbedingungen .....                                                                           | - 20 -  |
| 2.2  | Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben.....                                                               | - 33 -  |
| 2.3  | Übergeordnete informelle Konzepte und Planungen .....                                                        | - 60 -  |
| 2.4  | Kommunale Planungen, Konzepte und Gutachten .....                                                            | - 70 -  |
| 3    | Bedarfsermittlung .....                                                                                      | - 93 -  |
| 3.1  | Bedarfsermittlung Wohnen.....                                                                                | - 93 -  |
| 3.2  | Bedarfsermittlung Gewerbe.....                                                                               | - 100 - |
| 4    | Auswahl der Potenzialflächen .....                                                                           | - 109 - |
| 4.1  | Wohn- und Mischbauflächen .....                                                                              | - 109 - |
| 4.2  | Gewerbebauflächen .....                                                                                      | - 125 - |
| 5    | Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes .....                                                      | - 130 - |
| 5.1  | Wohnbauflächen .....                                                                                         | - 132 - |
| 5.2  | Gemischte Bauflächen.....                                                                                    | - 145 - |
| 5.3  | Gewerbliche Bauflächen.....                                                                                  | - 152 - |
| 5.4  | Sonderbauflächen .....                                                                                       | - 156 - |
| 5.5  | Gemeinbedarfsflächen und -standorte .....                                                                    | - 164 - |
| 5.6  | Grünflächen.....                                                                                             | - 176 - |
| 5.7  | Wasserflächen .....                                                                                          | - 184 - |
| 5.8  | Flächen für Abgrabungen .....                                                                                | - 185 - |
| 5.9  | Flächen für Landwirtschaft.....                                                                              | - 186 - |
| 5.10 | Wald- und Forstflächen .....                                                                                 | - 186 - |
| 5.11 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....       | - 187 - |
| 5.12 | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen..... | - 188 - |
| 5.13 | Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....                          | - 191 - |

|      |                                              |         |
|------|----------------------------------------------|---------|
| 5.14 | Sonstige Darstellungen.....                  | - 195 - |
| 5.15 | Kennzeichnungen .....                        | - 195 - |
| 5.16 | Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke ..... | - 199 - |
| 5.17 | Hinweise .....                               | - 209 - |
| 5.18 | Flächenbilanz .....                          | - 212 - |
| 6    | Umweltbericht.....                           | - 215 - |
|      | Quellenverzeichnis .....                     | - 216 - |
|      | Anlagenverzeichnis.....                      | - 217 - |

# **1 Einführung**

## **1.1 Anlass und Ziel**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter trat mit Bekanntmachung vom 23. April 1974 in Kraft. Seither wurden mehr als 100 Verfahren zur Änderung bzw. Berichtigung des FNP eingeleitet, um diesen punktuell an geänderte städtebauliche Entwicklungsvorstellungen anzupassen oder die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Projekten zu schaffen.

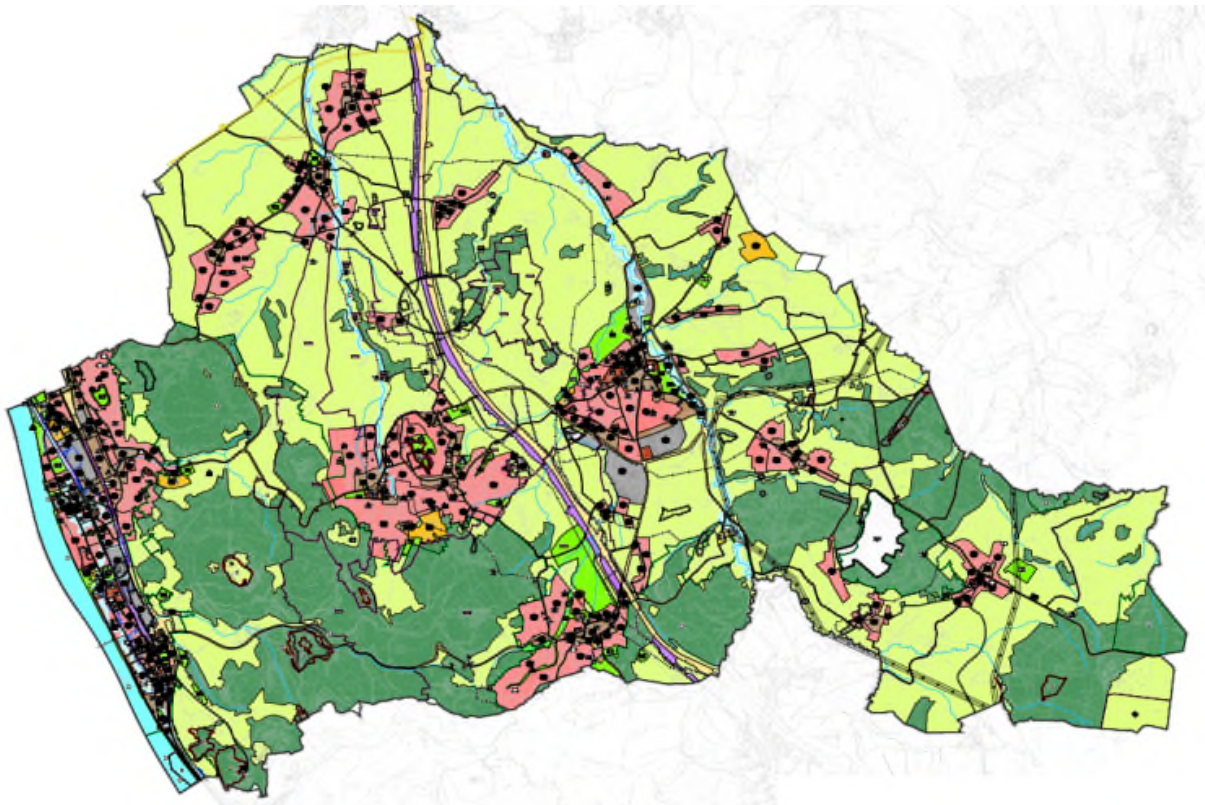
Um eine eindeutige zeichnerische Grundlage für die Verwaltungsarbeit zu schaffen, wurde der bisher wirksame FNP im Jahr 2016 erstmals vollständig digitalisiert. Die wirksamen Änderungen und Berichtigungen wurden eingearbeitet, und aktuelle Schutzgebietsausweisungen wurden nachrichtlich übernommen. Diese überarbeitete Fassung des Flächennutzungsplans wurde vom 27. Januar 2018 neu bekannt gemacht (vgl. Abbildung 1). Bei einer Neubekanntmachung bleiben allerdings die Darstellungen, die den eigentlichen, rechtswirksamen Bestandteil des FNP ausmachen, unverändert; insofern hatte die Neubekanntmachung eine bloß deklaratorische Wirkung und diente nicht der Aktualisierung der planerischen Inhalte.

Als zentrales Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung formuliert der FNP die zukünftigen Ziele der Stadt. Nach rund 50 Jahren und zahlreichen Modifikationen entsprechen die Darstellungen des wirksamen FNP in vielen Bereichen aber nicht mehr den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Königswinter. Der wirksame FNP kann somit nicht mehr als geeignete Grundlage für die Steuerung der räumlichen Entwicklung dienen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es liegt im Interesse der Stadt Königswinter auch künftig verträgliche Erweiterungen der Siedlungsflächen zu betreiben, um hierdurch die voraussichtlichen Bedürfnisse an Bauland sowie die Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort dauerhaft zu sichern. Viele der im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen sind bereits genutzt oder aus verschiedenen Gründen nicht mehr für eine Entwicklung verfügbar. Seine vorbereitende Funktion für ein zukünftiges Bodennutzungskonzept kann der aktuelle FNP also nicht mehr erfüllen. Fachplanerische Ziele und Vorgaben und auch rechtliche, soziale, wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Rahmenbedingungen haben sich grundlegend geändert. Dies spiegelt sich unter anderem in der Überschneidung von umfangreichen Bauflächendarstellungen im wirksamen FNP mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten wider.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Rat der Stadt Königswinter entschieden, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Das Ziel der Neuaufstellung ist es, die Grundzüge der Bodennutzung gemäß den absehbaren Bedürfnissen der Stadt Königswinter neu darzustellen und somit die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten. Im Rahmen der Neuaufstellung sind Herausforderungen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, demographischer Wandel und wirtschaftlicher Strukturwandel zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller Belange sollen die bebauten und bebaubaren Bereiche sowie die von Bebauung freizuhaltenden Teile des Stadtgebiets zeichnerisch dargestellt werden. Die Planung zielt darauf ab, sich an den bestehenden Nutzungen zu orientieren, um diese zu sichern und weiterzuentwickeln.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.01.2018



Quelle: Stadt Königswinter 2018

## 1.2 Aufgabe und Inhalt

Der Flächennutzungsplan, als integraler Bestandteil der Bauleitplanung, bildet gemeinsam mit den Bebauungsplänen das zentrale Instrumentarium zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Stadt. Er skizziert die räumliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre im gesamten Stadtgebiet.

Die Bauleitpläne haben die Aufgabe, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu lenken. Dabei sollen sie gemäß § 1 Abs. 5 BauGB den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht werden. Der Flächennutzungsplan führt die verschiedenen, teils konkurrierenden räumlich relevanten Teil- bzw. Fachplanungen zusammen und bringt sie in Einklang. Dies erfolgt unter Berücksichtigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, um eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit sicherzustellen.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er dient als Steuerungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet. Er soll die Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Insbesondere legt er Darstellungen für die Art der baulichen Nutzung, die Ausstattung des Stadtgebiets mit Infrastruktureinrichtungen, dessen verkehrliche und technische Erschließung, die Belange der Wasserwirtschaft und des Umwelt- und Landschaftsschutzes, die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen sowie die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und die Flächen für die Landwirtschaft und den Wald fest.

Auch wenn die Stadt Königswinter im Rahmen ihrer Planungshoheit den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihr im Planungsprozess inhaltliche und verfahrensrechtliche Grenzen gesetzt: So sind die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan die übergeordneten verbindlichen Vorgaben (planerischen Ziele) der Landes- und Regionalplanung ohne Veränderungen übernehmen muss. Widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung, ist er nicht genehmigungsfähig und demnach nicht wirksam.

Bestimmte übergeordnete Inhalte und Zielvorgaben sind der Abwägung des Rates der Stadt Königswinter also **nicht** zugänglich. Sie können bzw. müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben Kennzeichnungen (z.B. Altlastenverdachtsflächen, Bergbauflächen), nachrichtliche Übernahmen (z.B. Flächen klassifizierte Straßen und Bahnanlagen, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und Vermerke (z.B. geplantes Wasserschutzgebiet) sowie Hinweise (Zentrale Versorgungsbereiche, Windenergiebereiche, größere geplante verkehrliche Maßnahmen) dennoch im Flächennutzungsplan verzeichnet werden, da sie für die Interpretation und Herleitung der planerischen Inhalte (Darstellungen) sowie für die weiteren Planungen von Bedeutung sind.

Der Flächennutzungsplan ersetzt auch nicht die verschiedenen kommunalen Konzepte, die übergeordneten Planungen oder Fachplanungen, sondern berücksichtigt vielmehr ihre Zielaussagen bei der Darstellung der Art der Bodennutzung. Die Inhalte dieser Konzepte und Planungen fließen also als wesentliche Abwägungsbelange in die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein.

### 1.2.1 Rechtswirkung

Der Flächennutzungsplan stellt das Bindeglied zwischen den übergeordneten Zielen der Raumplanung und den Bebauungsplänen dar. Er trifft lediglich grundsätzliche Darstellungen ohne Außenwirkung, d. h. er besitzt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürger:innen bzw. den Eigentümer:innen der überplanten Grundstücke. Im Sinne der Rechtsprechung ist der FNP eine hoheitliche Willensäußerung eigener Art. Er ist weder Rechtsnorm noch Verwaltungsakt und stellt ein an die Behörden gerichtetes, ihre Planung bindendes Programm dar. Der Flächennutzungsplan stellt damit vor allem eine kommunalpolitische Selbstbindung des Rates der Stadt Königswinter dar.

Die Darstellung der Bodennutzung erfolgt in Grundzügen und ist dementsprechend nicht parzellenscharf zu interpretieren. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf der Ebene der Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des FNP zu entwickeln sind.

Der FNP eröffnet mit seinen Darstellungen also planerische Möglichkeiten: D.h. durch die Bauflächendarstellungen ergibt sich einerseits keine unmittelbar resultierende oder gar einklagbare Verpflichtung, dass für die dargestellten Bauflächen zwingend und unmittelbar verbindliche Baurechte (durch Bebauungspläne) geschaffen werden müssten. Andererseits können ohne eine entsprechende Bauflächendarstellung des FNP jedoch in der Regel keine Bebauungspläne neu aufgestellt werden.

Die endgültige Prüfung und Festlegung, ob und in welcher Form eine Fläche baulich entwickelt werden kann, erfolgt im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Erst im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung und damit die Bebaubarkeit von Grundstücken verbindlich festgesetzt. In diesen eigenständigen Verfahren ist dann auch zu klären, wie die Erschließung erfolgt oder welche Infrastruktureinrichtungen benötigt werden. Bebauungspläne sind in gesetzlich geregelten Verfahren aufzustellen. In diesen haben die Bürger:innen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich an der dann detaillierteren Planung zu beteiligen.

Da die konkrete bauliche Nutzbarkeit von Flächen und damit insbesondere die Festlegung der (städte-)baulichen Dichte erst auf Ebene der Bebauungspläne erfolgt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine planerische Spannbreite und Flexibilität zwingend erforderlich. Die im FNP-Prozess angenommenen Spannbreiten zur baulichen Dichte (Wohneinheiten je Hektar = WE/ha) werden bei der konkreten Umsetzung in Baurecht und der tatsächlichen Bebauung immer wieder Veränderungen unterworfen sein. Hieraus folgt, dass erst mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail durch den Stadtrat gesteuert werden kann.

Für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass er einerseits ausreichende Spielräume (Optionen) im Sinne einer ausreichenden Daseinsvorsorge (Bauflächenvorsorge) bereithalten muss, aber andererseits dem Schutz des Bodens und der Umweltbelange ausreichend Rechnung tragen muss. Die Darstellung von (neuen) Bauflächen ist daher unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotenziale auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Dies erfordert eine sorgfältige Ermittlung und plausible Bewertung der voraussichtlichen Flächenbedarfe und vorhandenen Flächenpotenziale. Aus deren Gegenüberstellung ergibt sich der voraussichtliche Flächenbedarf für den Planungszeitraum.

### **1.2.2 Bestandteile und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Flächennutzungsplan besteht aus dem flächenbezogenen Plan mit den behördenverbindlichen Darstellungen und der gemäß § 5 Abs. 5 BauGB diesem Plan beizufügenden Begründung. In der Begründung werden die Darstellungen inhaltlich hergeleitet. Die Begründung gliedert sich in fünf Kapitel. Beginnend mit der Einführung einschließlich der Verfahrensschritte (Kapitel 1), den Rahmenbedingungen und Grundlagen (Kapitel 2), der Bedarfsermittlung (Kapitel 3) und der Auswahl der Potenzialflächen (Kapitel 4). Wesentlicher Teil ist in Kapitel 5 die Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes. Der Umweltbericht wird hier zunächst als Kapitel 6 aufgeführt, aber im Laufe des weiteren Verfahrens als separates Dokument erarbeitet. In den Anlagen zu dieser Begründung finden sich zudem die Bewertungskriterien und Flächensteckbriefe.

Zur Veranschaulichung und zum besseren Verständnis der Inhalte des Flächennutzungsplanes ergänzen Themenkarten die Erläuterungen. In diesen Karten werden zum einen Darstellungen des Flächennutzungsplanes thematisch zusammengefasst und isoliert von den übrigen Darstellungen abgebildet. Zum anderen werden in den Themenkarten auch weitergehende Informationen graphisch aufbereitet, die zum Verständnis der Inhalte des Flächennutzungsplanes wichtig sind. Somit enthalten die Themenkarten keine zusätzlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern dienen ausschließlich als Ergänzung zu den schriftlichen Erläuterungen der Begründung.

### **1.2.3 Planungsmaßstab und Darstellungsschwelle**

Der neue Flächennutzungsplan soll die vorhersehbaren Flächenbedürfnisse in den Grundzügen darstellen. Demnach ist eine parzellenscharfe Darstellung nicht erforderlich – auch wenn die Planzeichnung auf Basis des Liegenschaftskatasters erstellt wurde. Durch die Möglichkeiten der digitalen Technik entsteht in diesem Zusammenhang eine von dem Gesetzgeber (bisher) nicht beabsichtigte Genauigkeit.

Um dem Ziel einer nur grundlegenden Steuerung der gemeindlichen Entwicklung dennoch gerecht zu werden, wurde für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan ein Maßstab von 1 : 12.500 (bzw. 1:10.000) gewählt. Durch einen solchen Maßstab kann eine parzellenscharfe Darstellung vermieden

werden. Zudem orientiert sich die Abgrenzung der getroffenen Darstellungen regelmäßig nicht an den vorliegenden Flurstücksgrenzen. Maßgeblich für die spätere Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen ist das Planwerk in maßstäblich ausgedruckter Form.

Bei der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans wird eine Darstellungsschwelle von 0,5 ha gewählt, Flächen einer kleineren Größe werden daher grundsätzlich nicht dargestellt. Diese Grenze ermöglicht es, die gemeindliche Entwicklung in ihren Grundzügen darzustellen. Zeitgleich besteht ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne. Flächige Darstellungen unterhalb der Darstellungsschwelle werden in dem Flächennutzungsplan künftig grundsätzlich nicht mehr getroffen. Die planungsrechtliche Absicherung von kleinflächigen Nutzungen durch Darstellung einer Zweckbestimmung ist weiterhin gegeben.

Von dieser Systematik wird an denjenigen Stellen des Stadtgebietes abgewichen, an denen die bestehende und geplante Ausdehnung des Siedlungsraumes eindeutig beschränkt werden soll. In diesen Fällen werden Darstellungen bewusst entsprechend der bestehenden Flurstücksgrenzen abgegrenzt. Ferner kann es in Einzelfällen erforderlich sein, konkrete Darstellungen zu wählen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern.

### 1.3 Verfahren

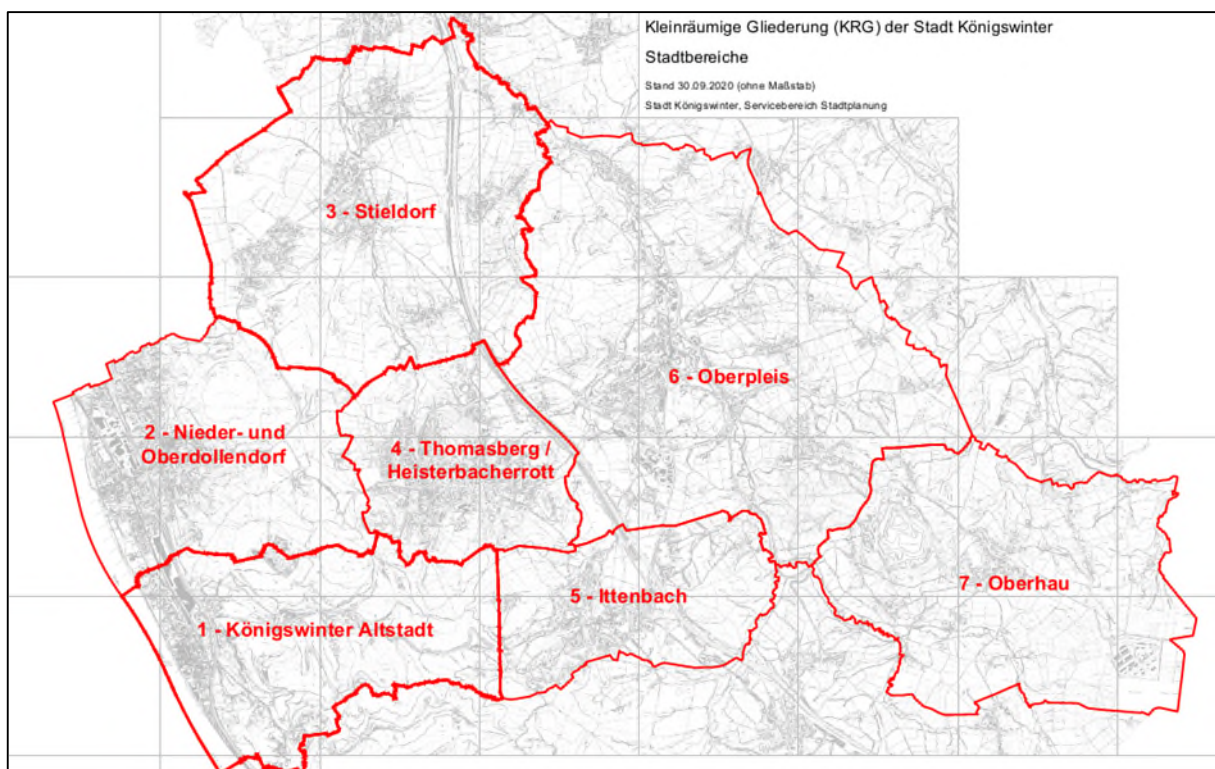
Das formelle Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist im BauGB geregelt. Den Rahmen bilden die §§ 2 bis 6 BauGB i.V. mit der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) einschließlich der entsprechenden Verordnungen sowie das Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW). Dieses förmliche Aufstellungsverfahren bietet allerdings nur bedingt Spielraum für eine grundlegende strategische Diskussion zur Stadtentwicklung.

Eine solche Diskussion – auch losgelöst von einem konkreten räumlichen bzw. Flächenbezug – ist allerdings für die zielgerichtete Aufstellung eines Flächennutzungsplans erforderlich, um zum einen eine abgestimmte Strategie für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik zu definieren und zum anderen Zielvorstellungen für die räumliche Entwicklung festzulegen, aus denen sich die Darstellungen im Flächennutzungsplan ableiten lassen.

Um frühzeitig einen Austausch zwischen Politik, Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Trägern öffentlicher Belange über die Ziele der künftigen Stadtentwicklung zu gewährleisten, wurde daher – über die gesetzlich vorgeschriebene formelle Beteiligung hinaus – ein mehrstufiges informelles Vorverfahren mit eigenen informellen Abstimmungs- und Beteiligungsschritten durchgeführt.

Zu Beginn dieses informellen Verfahrens wurde die Kleiräumige statistische Gliederung überarbeitet und das Stadtgebiet in sieben Planungsräume neu eingeteilt (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Kleiräumige Gliederung



Quelle: Stadt Königswinter 2020

### **1.3.1 Arbeitsgruppe Flächennutzungsplan**

Zur Steuerung des Gesamtprojektes wurde eine politische Arbeitsgruppe (AG), bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern aller politischen Fraktionen der Stadt Königswinter und Mitarbeitern aus dem Servicebereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, eingerichtet. Insgesamt fanden bisher drei Sitzungen statt, in denen die politischen Beratungen zu den wichtigen Themen der Flächennutzungsplanung vorbereitet wurden. In den Sitzungen befasste sich die Arbeitsgruppe im Wesentlichen mit den Themen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)“ und dem Fachbeitrag „Wohnen und Demografie“ einschließlich der wohnungsbaupolitischen Ziele als wichtige Grundlagen für die Neuaufstellung des FNP.

### **1.3.2 Informelles Verfahren**

#### **1.3.2.1 Handlungskonzept Wohnen**

Aufgrund der Ergebnisse und Empfehlungen der regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis für den Zeitraum 2016 bis 2030 hatte der Rat der Stadt Königswinter am 29.09.2015 aufgrund eines Antrags aller im Rat vertretenen Fraktionen die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzeptes Wohnen zu erstellen (vgl. Beschluss Nr. 154/2015). Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in der Region sollten mit dem Handlungskonzept das Angebot und der Bedarf an Wohnbauflächen/ Wohnraum in Königswinter ermittelt und bewertet werden. Es sollten mögliche Entwicklungskorridore aufgezeigt sowie Ziele und Maßnahmen entwickelt werden.

Wesentliche Voraussetzung der kommunalen Bauland- und Wohnungspolitik ist das Wissen über die Potenziale, die sich noch in der Gemeinde mobilisieren lassen. Dann können im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert und zielführende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Aufgrund des erforderlichen Umfangs der Arbeiten und der engen personellen Ressourcen wurde das Büro empirica mit der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Königswinter beauftragt.

Das *Handlungskonzept Wohnen 2017 für die Stadt Königswinter* sollte eine Leitlinie für die zukünftige Entwicklung darstellen und einer strategischen Grundausrichtung der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik für die nächsten 15-20 Jahre dienen. Es stellt damit auch eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) dar.

Das Handlungskonzept formulierte fünf strategische Leitziele zur Entwicklung der Stadt Königswinter bis 2035. Das Handlungskonzept Wohnen benennt dazu Handlungsfelder und schlägt konkrete Maßnahmen zur Umsetzung vor. Ein zentrales Leitziel des Handlungskonzeptes war die Ausrichtung der Stadtentwicklung auf eine Bevölkerungszielzahl von 46.000 Einwohnern (+ 4.000) im Jahr 2035. Der Rat der Stadt Königswinter hatte das *Handlungskonzept Wohnen 2017 für die Stadt Königswinter* am 18.12.2017 als Leitlinie für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik beschlossen.

### 1.3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Eine wesentliche Grundlage des neuen FNP sollte das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sein. Basierend auf verschiedenen Fachbeiträgen, Planungen und Konzepten, die vor und zum Teil parallel mit dem ISEK-Prozess erstellt wurden, sollten im ISEK zur Vorbereitung auf das Flächennutzungsplanverfahren stadtentwicklungspolitische Leitlinien und Ziele entwickelt werden.

Aufgrund der Rolle des ISEK als strategisches Gesamtkonzept wurden ergänzend zur Beratung in den politischen Gremien themenbezogene interfraktionelle Workshops durchgeführt, in denen sich die Politik mit verschiedenen Bausteinen und Einzelthemen im Zusammenhang mit dem ISEK beschäftigte (z.B. Siedlungsflächenmonitoring, Gewerbeflächenentwicklungskonzept oder Handlungskonzept Wohnen). Ziel war es wichtige Meilensteine zu diskutieren und die fachlichen Informationen in die Fraktionen zu tragen, um die Meinungsbildung und Beratung in politischen Gremien zu unterstützen.

Im Rahmen des informellen Verfahrens wurden nach einer Bestandsaufnahme, der Auswertung bestehender Planungskonzepte und Untersuchungen sowie Analyse von Grundlagendaten und thematischen Handlungsfeldern vom beauftragten Planungsbüro MWM Stärken-Schwächen-Profile für die sieben Planungsräume erarbeitet.

#### 1.3.2.2.1 Auftaktveranstaltungen (3 Bürgerforen, 1. Beteiligungsschritt)

Die Ergebnisse der Analyse wurden im November 2017 der Öffentlichkeit in drei Auftaktveranstaltungen für die sieben Planungsräume in Bürgerforen vorgestellt (vgl. Abbildung 3). Ziel war es herauszufinden, ob die Stärken-Schwächen-Profile vollständig sind und ob die Handlungsbedarfe von der Bevölkerung ähnlich wahrgenommen werden. Zusätzlich bestand bis 14 Tage nach den Veranstaltungen die Möglichkeit, Eingaben mündlich oder schriftlich einzureichen. Es gingen 122 schriftliche Stellungnahmen ein.

Abbildung 3: Auftaktveranstaltungen Herbst 2017



Quelle: Planungsgruppe MWM

#### **1.3.2.2.2 Potenzialflächenanalyse, Entwurf Leitbild sowie Ziel- und Maßnahmenkonzept**

Im nächsten Schritt wurde eine umfangreiche Potenzialflächenenerhebung und -analyse durchgeführt. Ziel war es, die stadtentwicklungspolitische Diskussion über konkrete Flächen bereits im Vorfeld des förmlichen Flächennutzungsplanverfahrens anzustoßen und inhaltlich vorzubereiten. Alle Potenzialflächen wurden nach einem einheitlichen Schema bewertet. Im Ergebnis wurde zahlreiche Bauflächen zur Rücknahme sowie einzelne neue Entwicklungsflächen vorgeschlagen. Die Bewertung der Potenzialflächen im ISEK bildete eine wichtige Grundlage für den im FNP-Prozess weiter zu prüfenden Pool der Potenzialflächen. Die Auswahl der Potenzialflächen wird in Kapitel 4 erläutert.

#### **1.3.2.2.3 Bürgerforen (2. Beteiligungsschritt)**

Nach Erstellung der Potenzialflächenbewertung und Erarbeitung eines Entwurfes für ein Leitbild sowie eines Ziel- und Maßnahmenkonzeptes wurde die Öffentlichkeit ein zweites Mal beteiligt. Analog zu den Bürgerforen im Jahr 2017 fanden im Sommer 2019 drei weitere Bürgerforen statt. Ziel dieser Bürgerforen war es, den vom Planungsbüro MWM erarbeiteten Entwurf für die gesamtstädtische Leitidee und den mit der Verwaltung abgestimmten Entwurf für das Ziel- und Maßnahmenkonzept mit der Bürgerschaft zu diskutieren und weiterzuentwickeln. Zusätzlich zu dem Entwurf des gesamtstädtischen Leitbildes, dem Entwurf des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes für die Gesamtstadt und der Übersicht über die Potenzialflächenbewertung wurde für jeden Planungsraum auch ein eigenes Ziel- und Maßnahmenkonzept im Entwurf dargestellt und erläutert.

#### **1.3.2.2.4 Schriftliche Beteiligung (3. Beteiligungsschritt)**

Nach den Bürgerforen bestand erneut die Möglichkeit Anregungen zum ISEK – insbesondere zum Leitbildentwurf, zum Entwurf des Ziel- und Maßnahmenkonzeptes sowie zur Potenzialflächenbewertung – mehr als 6 Monate (bis zum 31.12.2019) schriftlich bei der Verwaltung einzureichen. Es wurden insgesamt 35 zum Teil sehr umfangreiche schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Parallel zu den Bürgerforen wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung beteiligt. 23 TöB haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### **1.3.2.2.5 Ergebnisse des ISEK-Prozesses**

Im Beteiligungsprozess zum ISEK wurde aus der Bürgerschaft – neben grundsätzlicher Kritik am Beteiligungsverfahren – umfangreiche inhaltliche Kritik geäußert: Eine Vielzahl von Stellungnahmen beschäftigte sich mit konkreten Bauflächen oder -projekten. Darüber hinaus wurde auch methodische Kritik insbesondere hinsichtlich der Operationalisierbarkeit der vorgeschlagenen Ziele vorgebracht sowie die normative Setzung einer Zielzahl der Einwohner:innen im Handlungskonzept Wohnen 2017, das im Vorfeld bzw. parallel mit dem ISEK erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen wurde, grundsätzlich in Frage gestellt. Des Weiteren wurde bemängelt, dass wichtige Grundlagen und Analysen fehlten. Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt war die vermeintlich fehlende bzw. unzureichende Berücksichtigung des übergeordneten Themas Klimaschutz im Entwurf des ISEK.

Aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie konnte das ISEK-Verfahren zwar nicht abgeschlossen werden, die Inhalte und vorläufigen Ergebnisse bildeten jedoch die zentrale Grundlage für weitere Planungsschritte und politische Entscheidungen. Das ISEK hat damit eine wichtige Aufgabe erfüllt, nämlich frühzeitig im Vorfeld des förmlichen FNP-Verfahrens und auf Basis eines breiten Beteiligungsprozesses die Diskussion über die grundsätzliche Ausrichtung der Stadtentwicklung in Königswinter anzustoßen.

### **1.3.2.3 Fachbeitrag Wohnen und wohnungsbaupolitische Ziele**

Politik und Verwaltung haben den ISEK-Prozess zum Anlass genommen, die stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Ziele anzupassen, da sich die Rahmenbedingungen, die insbesondere dem Handlungskonzept Wohnen 2017 zugrunde lagen, in vielen Punkten geändert hatten. Hierzu bedurfte es einer Ergänzung bzw. Aktualisierung der Grundlagen.

Mit dem Fachbeitrag Wohnen und Demografie wurden wesentliche Informationen zusammengetragen und Grundlagen geschaffen, ergänzt bzw. fortgeschrieben. Basis ist eine umfassende Analyse und Erhebung von statistischen Daten sowie von Sekundärquellen. Der Fachbeitrag erfüllt damit gleichzeitig mehrere Funktionen: Er liefert eine Analyse der soziodemografischen Situation mit Daten u.a. zur Haushaltsstruktur, zur Bevölkerungsentwicklung und zu Wanderungsbewegungen. Er liefert auch Informationen zum Wohnungsangebot einschließlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zum Immobilienmarkt. Darüber hinaus wurden im Fachbeitrag wohnungsbaupolitische Ziele für die Stadt Königswinter definiert.

Der erste Vorentwurf des Fachbeitrages Wohnen und Demografie wurde am 23. September 2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) vorgestellt und anschließend in der interfraktionellen Arbeitsgruppe Flächennutzungsplan (AG FNP) am 30. Oktober 2023 und 6. März 2024 in öffentlicher Sitzung beraten.

Die Verwaltung hat den Fachbeitrag anschließend entsprechend der Empfehlungen der AG FNP ergänzt und einen Entwurf einschließlich wohnungsbaupolitischer Ziele erarbeitet. In seiner Sitzung am 5. Juni 2024 hat der ASUK den Entwurf des Fachbeitrages Wohnen und Demografie zur Kenntnis genommen und dem Entwurf der wohnungsbaupolitischen Ziele zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt eine Bürgerbeteiligung in Form einer Online-Umfrage zum Entwurf der wohnungsbaupolitischen Ziele durchzuführen.

Am 25. Juni 2024 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula im Schulzentrum Oberpleis statt. Die Verwaltung informierte die Öffentlichkeit über den Entwurf der wohnungsbaupolitischen Ziele und die Online-Umfrage. Es nahmen ca. 25 Bürger:innen teil. Die Online-Umfrage zu den wohnungsbaupolitischen Zielen lief vom 26. Juni bis zum 26. August 2024. Die Verwaltung hat die Anregungen aus der Umfrage zum Anlass genommen, die Bestandsanalyse und die wohnungsbaupolitischen Ziele in Teilen zu ergänzen. So wurde u.a. ergänzend das Potenzial für zusätzliche neue Wohnungen im Bestand ermittelt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie die Vorschläge zur Änderung des Fachbeitrages zu den wohnungsbaupolitischen Zielen wurden in der AG FNP am 13. März 2025 in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Die angepassten wohnungsbaupolitischen Ziele wurden vom Stadtrat am 19. Mai 2025 beschlossen. Der Fachbeitrag Wohnen und Demografie ersetzt damit das Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2017.

#### **1.3.2.4 Stadtentwicklungspolitische Leitlinien (Ziele) für den FNP-Prozess**

Im ISEK-Prozess wurden mögliche stadtentwicklungspolitische Leitlinien (Ziele) umfassend diskutiert. Insbesondere die Bewertung der Potenzialflächen aber auch die Vorschläge zu Zielen und Leitbild führten in der Öffentlichkeit zu regen Diskussionen. Zahlreiche Anregungen aus der Bürgerschaft wurden inzwischen aufgegriffen und umgesetzt: In den letzten Jahren wurde über konkrete Flächen, städtebauliche Projekte und Einzelthemen (z.B. „Sumpfweg Süd“, „Bebauungsplan Nr. 50/19“ in Vinxel oder die Neubebauung „Am Stadtgarten“) diskutiert und entschieden. Auch im Rahmen der parallellaufenden Neuaufstellung des Regionalplanes wurden wichtige Beschlüsse gefasst. So wurden umfangreiche Siedlungsflächenpotenziale bereits auf Ebene des Regionalplanes zurückgenommen.

Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 2. November 2021 wurde außerdem der Klimaschutz als zentrales Ziel in der Stadtentwicklungspolitik verankert. Der Stadtrat hat zudem das bereits 2019 formalisierte Königswinterer Baulandmodell im Jahr 2021 hinsichtlich des Klimaschutzes und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiter konkretisiert.

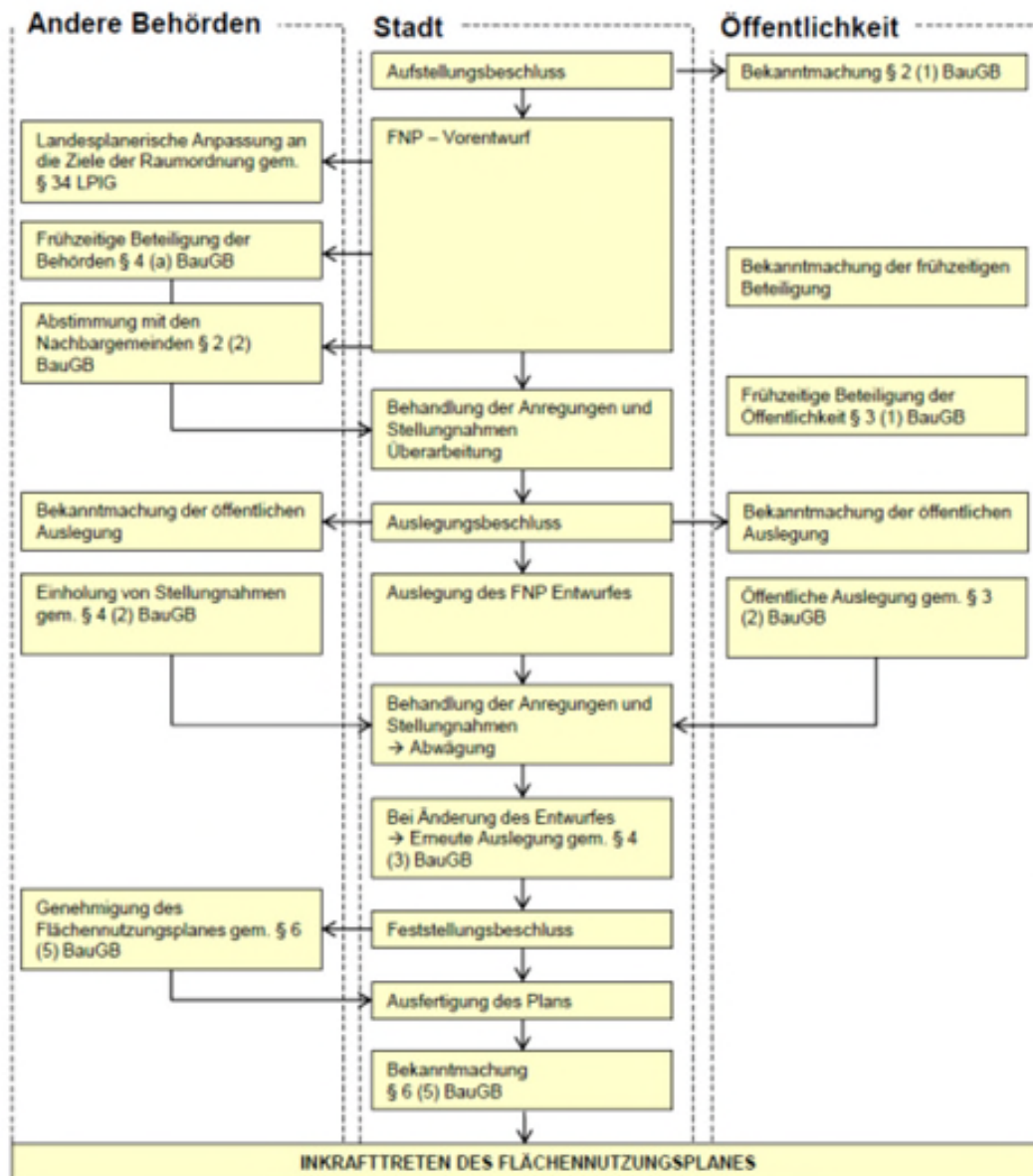
Inzwischen wurden auch verschiedene Fachplanungen (Schulentwicklungsplan, Fortschreibung Einzelhandelskonzept usw.) erstellt oder ergänzt. Diese Beschlüsse und Ergebnisse verdeutlichen, dass sowohl das ISEK als auch die Stadtentwicklung generell als ein dynamischer Prozess aufgefasst werden muss, der kontinuierlich an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden muss. Folgende Beschlüsse sind für die Neuaufstellung des FNP besonders relevant:

- Rücknahmen von Bauflächen (vgl. Beschlüsse 281/2017/1 und 453/2019 im ISEK- und Regionalplanprozess)
- Kein neues Gewerbegebiet in Stieldorf (Vgl. Beschluss 135/2022)
- Klimaschutz als zentrales Ziel in der Stadtentwicklungspolitik (vgl. Ratsbeschlüsse 125/2021/1 bis 4 vom 02.11.2021)
- Konkretisierung des Baulandmodells hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz und zur Wohnungsbaupolitik (vgl. Ratsbeschluss 129/2021/1).
- Beteiligung zum Regionalplan (vgl. Beschluss 207/2022 zur Rücknahme und Neufestlegung von Flächen und Beschluss 311/2024 zur Rücknahme B-Plan 50/19) und Inkrafttreten des neuen Regionalplanes.
- Wohnungsbaupolitische Ziele im Fachbeitrag Wohnen (vgl. Ratsbeschluss 359/2025) ersetzen das Handlungskonzept Wohnen 2017 (Keine Zielzahl von 46.000 Einwohner:innen bis 2035)
- Div. Beschlüsse zu Fachplanungen (Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung, Schulentwicklungsplan (SEP), Feuerwehrbedarfsplan, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes usw.)

### 1.3.3 Formelles Verfahren

Das formelle Verfahren stellt den eigentlichen Erarbeitungsprozess des Flächennutzungsplans dar. Gemäß den §§ 3 und 4 BauGB die sind dabei die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im formellen Verfahren zu beteiligen, um relevante Abwägungsbelange zu erfassen und abwägen zu können (vgl. Abbildung 3). Das Verfahren der Flächennutzungsplanung gliedert sich in den Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, den Entwurf zur öffentlichen Auslegung und die Beschlussfassung des Planwerkes einschließlich dieser Begründung.

Abbildung 4: Verfahrensübersicht



Quelle: ???

#### 1.3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 24.06.2020 den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einstimmig gefasst.

### **1.3.3.2 Erarbeitung Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung**

Anschließend wurde der vorliegende Vorentwurf erstellt, der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens präsentiert wird. Hierbei erfolgt die frühzeitige Einbindung von Behörden und Nachbarkommunen, inklusive des „Scoping“-Verfahrens zur Festlegung des notwendigen Umfangs der Umweltprüfung. Parallel dazu werden landesplanerische Abstimmungsgespräche mit der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln geführt. Zudem wird in dieser Phase die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung beteiligt.

### **1.3.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Auch wenn die Stadt Königswinter als Trägerin der Planungshoheit die Bauleitpläne in eigener Verantwortung (§ 2 Abs. 1 BauGB) in ihrem eigenen Wirkungskreis als Pflichtaufgabe aufzustellen hat, so sind ihrem Handlungsspielraum beim Planungsprozess bestimmte Grenzen gesetzt. Über die in der Regel parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden alle raumrelevanten Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen abgefragt, damit sie in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen können.

### **1.3.3.4 Umweltprüfung und Scoping (§ 2 Abs. 4 BauGB)**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB begleitend zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Für Flächennutzungspläne ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Aus § 35 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. Anlage 6 UVPG 6 ergibt sich die Pflicht einer SUP für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen (vgl. § 2 Abs. 1 Anlage 2 UVPG). Die eigentliche Prüfung erfolgt auf Grundlage des Umweltberichts (§ 40 UVPG). Die Ergebnisse werden unter Beachtung der Planungsziele und -inhalte innerhalb eines Umweltberichtes dargelegt.

Ein wesentlicher Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB besteht auch darin, die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu ermitteln (sog. Scoping). In diesem Verfahrensschritt werden die Belange des Umweltschutzes, die für die Abwägung erforderlich sind (§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB), hinsichtlich der Festlegung des Untersuchungszeitraumes, der Untersuchungsinhalte, -tiefe sowie der Methode ermittelt. Das Scoping ist Teil der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Es dient der Vorbereitung und Abstimmung der Inhalte des Umweltberichtes.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen sich jedoch nach § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht auf die für die Umweltprüfung relevanten Aspekte beschränken, sondern können darüber hinaus auch weitere Hinweise zu der Bauleitplanung beinhalten, sofern sie in die Zuständigkeit der jeweiligen Behörde fallen.

### **1.3.3.5 Abstimmung mit Nachbarkommunen**

Die Bauleitpläne sind gemäß § 2 BauGB mit den planerischen Zielvorstellungen der benachbarten Gemeinden abzustimmen. Damit Nachbargemeinden durch mögliche, aus der Planungsabsicht resultierende negative Folgen nicht beeinträchtigt werden, sind die planerischen Vorstellungen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus zu überprüfen. Die

benachbarten Kommunen werden im Rahmen aller formellen Verfahrensschritte als Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

#### **1.3.3.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der der Vorentwurf vorgestellt wird, erfolgt gleichzeitig mit der Einbeziehung von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange.

#### **1.3.3.7 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung Entwurf**

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung werden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgewertet, der Umweltbericht erarbeitet, weitere Fachgutachten erstellt. Die Stellungnahmen fließen in die Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes ein. Die Verwaltung erarbeitet diesbezüglich Abwägungsvorschläge für die Politik. Darauf aufbauend wird der Entwurf von der Verwaltung erarbeitet.

#### **1.3.3.8 Öffentliche Auslegung / ggf. erneute Auslegung**

Als nächster formaler Schritt erfolgt auf Basis des überarbeiteten Flächennutzungsplans die öffentliche Auslegung („Veröffentlichung im Internet“ gemäß § 3 Abs. 3 BauGB), die einen politischen Beschluss (Offenlagebeschluss) des Ausschusses (hier: des ASUK) voraussetzt. Erneut werden die Öffentlichkeits- sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Anschluss werden die Stellungnahmen ausgewertet und Abwägungsvorschläge zur politischen Beschlussfassung formuliert. Sollten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen oder Ergänzungen am Entwurf des Flächennutzungsplanes erforderlich sein, müsste die öffentliche Auslegung wiederholt werden. Sofern keine weiteren Anpassungen notwendig sind, kann der Planentwurf für den Feststellungsbeschluss vorbereitet werden.

#### **1.3.3.9 Feststellungsbeschluss**

Nach Abschluss des Planungsprozesses wird das Ergebnis dieses Planverfahrens in Form des Flächennutzungsplanes formell vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen (sog. Feststellungsbeschluss). Dafür sind dem Stadtrat auch die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge aus dem gesamten Aufstellungsverfahren vorzulegen, einschließlich der Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung.

#### **1.3.3.10 Genehmigung**

Nach dem Feststellungsbeschluss muss der Flächennutzungsplan der Regionalplanungsbehörde, der Bezirksregierung Köln zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden. Die Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) überprüft die Rechtmäßigkeit des Verfahrens und der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in formeller und materieller Hinsicht. Es erfolgt dabei keine Bewertung des Inhalts aus fachlicher Sicht oder aus Gründen der Zweckmäßigkeit. Aber wenn die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Zielen der Landes- und Regionalplanung widersprechen, ist der FNP (in diesen Teilen) nicht genehmigungsfähig. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Die Angaben zu den Verfahrensschritten in dieser Begründung werden im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der aus diesen Randbedingungen resultierenden Einschränkungen stellt die Stadt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf und trifft damit weitreichende Entscheidungen über ihre zukünftige Entwicklung. Die Erschließung und Bebauung der hier ausgewiesenen Bauflächen und der daraus zu entwickelnden Baugebiete benötigen Zeit zur Umsetzung. In der Regel soll der Flächennutzungsplan die räumliche Entwicklung für die nächsten rund 15 bis 20 Jahre steuern. Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen sind in diesem Zeitraum sowie auch im Zeitraum der Neuaufstellung möglich und auch üblich.

## **2 Rahmenbedingungen und Grundlagen**

In diesem Kapitel werden die allgemeinen Rahmenbedingungen (Kapitel 2.1), die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben (Kapitel 2.2), die übergeordneten informellen Konzepte und Planungen (Kapitel 2.3) sowie die kommunalen Planungen, Konzepte und Gutachten (Kapitel 2.4) vorgestellt, die für die künftige Stadtentwicklung – und damit für das Flächennutzungsplanverfahren wichtig sind.

### **2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen**

Die allgemeinen Rahmenbedingungen umfassen Beschreibungen der räumlichen Lage und Flächennutzung, der Siedlungsgeschichte, der heutigen Siedlungsstruktur, der naturräumlichen Grundlagen sowie der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.

#### **2.1.1 Räumliche Lage und Flächennutzung**

Die Stadt Königswinter ist Teil des Rhein-Sieg-Kreises im Regierungsbezirk Köln und bildet den rechtsrheinischen Übergang vom Agglomerationsraum Köln/ Bonn zu den ländlich strukturierten Bereichen des Siebengebirges, des Westerwaldes und des Mittelrheins. Direkte Nachbarkommunen sind die Bundesstadt Bonn, die Städte Sankt Augustin, Hennef (Sieg) und Bad Honnef sowie die Verbandsgemeinde Asbach (Rheinland-Pfalz).

Die landesplanerisch als Mittelzentrum eingestufte Stadt wird nach der Gemeindereferenz des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung dem Gemeindetyp „Mittlere kreisangehörige Stadt“ zugeordnet. Königswinters Funktion und Rolle in der Region wird vor allem durch den zum großen Teil im Stadtgebiet liegenden Naturpark Siebengebirge (rd. 77 % des Stadtgebietes) einschließlich des Naturschutzgebietes Siebengebirge sowie durch die Nähe zum nur sechs Kilometer entfernten Bundesviertel in Bonn bestimmt. Dieses stellt durch die dort ansässigen nationalen und supranationalen Institutionen wie Bundesministerien, Bundesbehörden und internationalen Organisationen einen der zentralen Arbeitsplatzschwerpunkte in der Region dar. Königswinter hat daher vor allem eine wichtige Funktion als Wohnstandort, Naherholungsschwerpunkt und touristische Destination in der Region und darüber hinaus.

Das Stadtgebiet mit seinen 76 Ortschaften und Gehöften hat eine Gesamtfläche von 76,2 km<sup>2</sup>. Der Freiraum umfasst davon ungefähr 72 %. Mit 40 % überwiegen die landwirtschaftlichen Flächen. Von Wald sind ca. 28 % der Fläche bedeckt. Gewässer haben einen Anteil von 2 %. Rund 28 % der Stadtfläche nehmen Siedlungs- und Verkehrsflächen ein.

#### **2.1.2 Siedlungsgeschichte**

Die Stadt Königswinter kann auf eine mindestens 1.000-jährige Stadtgeschichte zurückblicken. Erstmals wurde Königswinter als „Winetre“ in einer Urkunde aus dem Jahre 1015 erwähnt. Archäologische Funde weisen jedoch darauf hin, dass die Gegend auf und um den Petersberg bereits ca. 3.500 v. Chr. von Menschen besiedelt war. Auch Belege keltischer sowie römischer und fränkischer Anwesenheit wurden gefunden. Die Römer betrieben vorallem Bergbau in der Region (Basalt im Siebengebirge, Blei bei Bennerscheid). Die „Grundsteinlegung“ der Stadt Königswinter wird auf die Jahre um 680 n. Chr. durch eine fränkische Siedlung datiert. Ab dem Jahre 800 n. Chr. fanden dann die einzelnen Ortschaften Königswinters nacheinander Erwähnung in unterschiedlichen Urkunden und anderen Dokumenten. Trotz Stadtmauer besaß Königswinter lange Zeit keine Stadtrechte.

Im Jahre 1342 wurde zum ersten Mal der, dem heutigen Stadtnamen schon sehr ähnliche Begriff „Kuoningwinteren“ erwähnt. Die heutige Schreibweise wurde erstmalig 1793 auf einer Karte des Kartographen Franz J. J. von Reilly angewendet. Im Jahre 1670 umfasste Königswinter ungefähr 100 Gebäude. Bei einer Plünderung durch französische Soldaten im Jahre 1689 brannten sämtliche Gebäude nieder. Im Jahre 1795 folgte erneut ein Einmarsch französischer Truppen. Unter Napoleon zählte Königswinter, nun ein neu gegliederter Kanton, ab 1808 zum Arrondissement Mühlheim am Rhein und wurde zudem Namensgeber einer französischen Mairie. Die Tranchotkarte (vgl. Abbildung 3) zeigt den Stand der Siedlungsentwicklung zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Zu der Zeit gab es in Königswinter nur eine einzige befestigte Straße, die Hauptstraße. In diesem frühen Kartenwerk sind neben den Erhebungen des Siebengebirges bereits eine Vielzahl der heutigen Ortskerne und ihre ursprünglichen Grundrisse zu erkennen (vgl. auch Kap. 5).

**Abbildung 5:** Auszug aus der Tranchotkarte 1801-1828, Altstadt, Nieder-/ Oberdollendorf und Stieldorf



Quelle: MWM, Reproduktion Geobasis NRW

Nach den Befreiungskriegen 1813/1814 verließen die französischen Truppen das Rheinland. Aus der französischen Mairie entstand im Jahre 1816 die preußische Bürgermeisterei Königswinter, zu welcher die Gemeinden Königswinter, Ittenbach, Honnef und Aegidienberg gehörten. 1862 löste sich Honnef von der Bürgermeisterei und erhielt als Stadt ihre Selbstständigkeit als eigene Bürgermeisterei. Im Jahre 1889 wurden schließlich Königswinter die Stadtrechte zugesprochen.

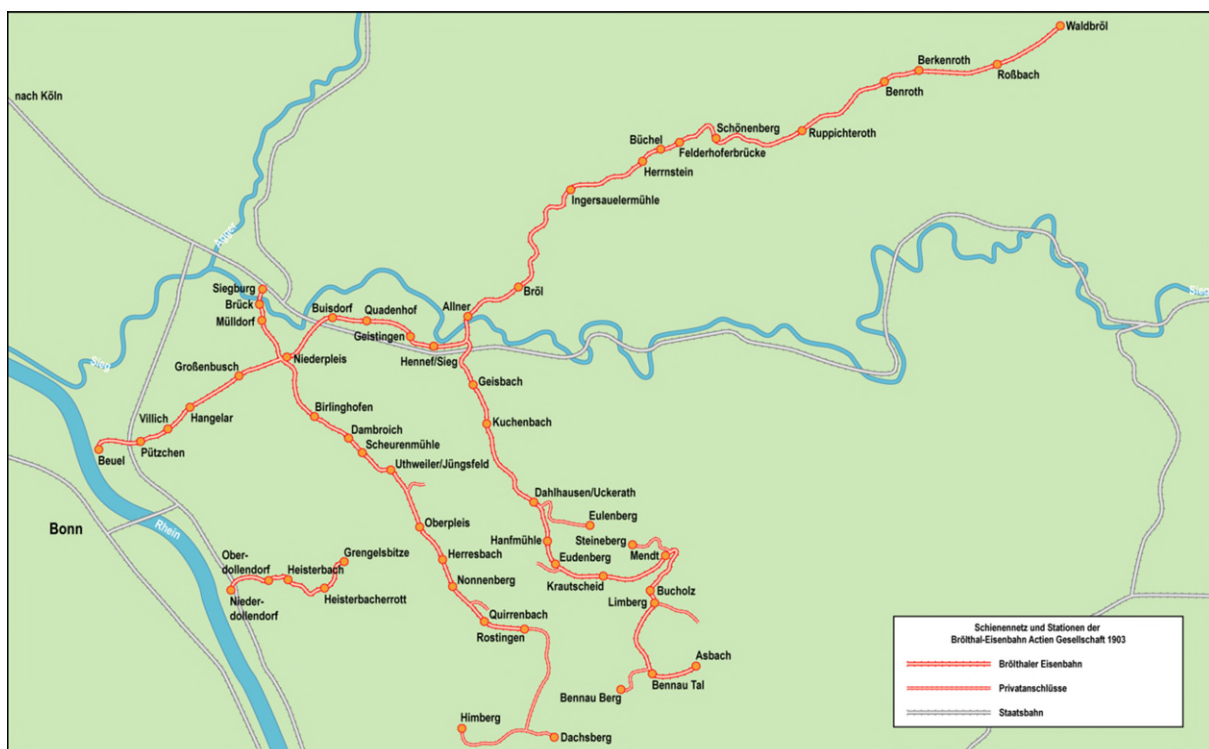
Der bereits im 18. Jahrhundert einsetzende und im 19. Jahrhundert zunehmende Tourismus bildete eine neue wirtschaftliche Grundlage für die Stadt. Insbesondere der Drachenfels wurde durch das romantische Gedicht „The Castled Crag of Drachenfels“ Lord Byrons bekannt und seitdem von britischen Reisenden besucht. Berühmtheit erlangte der Drachenfels auch durch die wiederentdeckte und von dem Bonner Germanisten Karl Simrock aus dem Mittelhochdeutschen übersetzte Nibelungensage. Simrock verknüpfte die Erschlagung des legendären Drachen durch Siegfried mit dem Drachenfels. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das erste Gasthaus auf dem Drachenfels errichtet. Am Rheinufer entstanden in enger Aneinanderreihung einige große Hotelbauten, die den bisherigen Rahmen der Kleinstadt überwandten und zu einer städtebaulichen Neuausrichtung auf den Rhein

fürten. Begünstigt wurde die Entwicklung Königswinters als beliebtes Reiseziel unter anderem durch die stetige Weiterentwicklung der Dampfschiffahrt auf dem Rhein ab 1827.

1870 wurde die Königswinterer Altstadt im Zuge der Verlängerung der rechtsrheinischen Eisenbahnstrecke von Neuwied bis Oberkassel auch an das Schienennetz angeschlossen. Ab 1871 war die gesamte rechte Rheinstrecke von Köln nach Wiesbaden fertiggestellt und befahrbar. Im Jahre 1883 wurde zudem die Drachenfelsbahn eröffnet, welche den beschwerlichen Anstieg auf den Drachenfels erleichtern sollte. 1889 wurde mit der Petersbergbahn eine zweite Zahnradbahn eröffnet. Mit dem Bau der Bahnen kam der Massentourismus in die Stadt. 1895 wurde zudem die erste Uferpromenade am Rhein fertiggestellt. Der Tourismus war inzwischen zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor in Königswinter geworden.

Die wichtigsten Wirtschaftsbereiche im 18. Jahrhundert waren – neben dem aufkommenden Tourismus – der Abbau von Festgesteinen (v.a. Trachyt, Latit und Basalt) in zahlreichen Steinbrüchen im Siebengebirge und der Abbau von verschiedenen Erzen (v.a. Eisenerze, Zink, Blei, Kupfer, Alaunton) sowie der Weinanbau und die Forstwirtschaft. Seit dem späten Mittelalter wurde Trachyttuff in den Ofenkaulen ca. 2 km östlich von Königswinter abgebaut, der als Backofenstein für den Bau von Backöfen verwendet wurde. Vor allem die ab 1871 bestehende Eisenbahnverbindung führte zu einer großen Verbreitung der Königswinterer Öfen im 19. Jahrhundert. Die Einführung moderner Elektro- und Gasöfen, sowie die Auswirkungen des Ersten Weltkrieges führten zu einem schnellen Niedergang des Gewerbes im 20. Jahrhundert.

Abbildung 6: Streckennetz und Stationen der Brölthal-Eisenbahnen AG – 1903



Quelle: Wikipedia, Grafik Lothar Velling 2004

Die Siedlungsentwicklung im heutigen Stadtgebiet wurde auch durch den Bau mehrerer Schmalspurbahnen beeinflusst. Bis zum Jahr 1900 bekamen die Basaltsteinbrüche im Siebengebirge und im Westerwald eigene Gleisanschlüsse. Eine Strecke verlief im Pleistal von Niederpleis kommend über Uthweiler, Oberpleis, Herresbach, Quirrenbach und Rostingen bis zum Dachsberg in Bad Honnef.

Eine Inselstrecke verlief von den Steinbrüchen Limperichsberg, Weilberg und Stenzelberg über Heisterbacherrott bis nach Niederdollendorf (vgl. Abbildung 4). Dieses private Gleisnetz wurde von der Brölthaler Eisenbahn-Actien-Gesellschaft (ab 1921 von der Rhein-Sieg Eisenbahn-Aktiengesellschaft (RSE)) betrieben. Im Beueler Hafen wurde der Basalt auf Schiffe verladen. Bis zum ersten Weltkrieg nahm die Bedeutung der Bahnstrecken für den Personen- und Güterverkehr rasant zu. Die Siedlungen an den Haltepunkten u.a. im heutigen Stadtgebiet von Königswinter (insbesondere Oberpleis, Ober- und Niederdollendorf, Heisterbacherrott u.a.) entwickelten sich schnell weiter.

Ende der 1920er Jahre (1927-1929) wurde – auf private Initiative hin – die Landstraße zwischen Königswinter und Ittenbach gebaut und so die Steinbrüche auf dem Ölberg erschlossen. Auf dieser Straße konnten nun auch Pferdekutschen und Wagen auf die Margarethenhöhe fahren. Dies war die Voraussetzung, dass in den nächsten Jahrzehnten in Ittenbach Gasthäuser und Hotels entstanden. Ende der 1930er Jahre (1937-1940) wurde zudem die Autobahn A3 einschließlich der Abfahrt Siebengebirge gebaut.

Mit dem Straßenbau und der Einführung von Bussen nahm die Bedeutung der privaten Schmalspurbahnen für den Personenverkehr stetig ab. Auch der Güterverkehr ging auf diesen Strecken mit der sukzessiven Stilllegung der Steinbrüche beginnend ab den 1920er Jahren zurück. In den 1950er und 1960er Jahren wurde der Personen- und Güterverkehr dann ganz eingestellt. Die Gleise wurden nach Streckeneinstellung in kurzer Zeit abgebaut, die Betriebseinrichtungen und Gebäude verkauft bzw. teilweise für den Busbetrieb weitergenutzt.

Erste Industriebetriebe siedelten sich in Königswinter bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts an: Auf Basis der Tonvorkommen bei Oberdollendorf und Römlinghoven wurde schon Ende des 19. Jahrhunderts das Stellawerk in Oberdollendorf gegründet. Dieses Werk war ein Vorläufer der heutigen Didierwerke und hatte schon in der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg Weltgeltung in Bezug auf die Herstellung von feuerfesten Steinprodukten, die der Auskleidung von Schmelzöfen für die Stahlerzeugung dienten. 1919 gründete Johann Lemmerz seine Felgenfabrik, die sich von der Altstadt bis nach Niederdollendorf erstreckte und immer noch eines der größten Unternehmen der Stadt ist. Heute befinden sich auf dem Gelände die Firma Maxion Wheels und das 2010 gegründete Königswinterer Warmwalzwerk (KWK). 1920 gründete Wilhelm Cremer die „Zähler-Eich-und-Reparatur-Anstalt (ZERA)“ in Königswinter. Von einem Dienstleister für Zählerkalibrierung entwickelte sich die ZERA über die Jahre zu einem hoch spezialisierten Hersteller für tragbare und stationäre Prüftechnik für alle Arten von Elektrizitätszählern und Messwandlern. 2019 ist das Unternehmen nach Oberpleis umgezogen.

Zur Zeit des Nationalsozialismus war Königswinter Standort mehrerer Landesführerschulen der Nationalsozialistischen Deutschen Arbeiterpartei. Das Schloss Drachenburg auf dem Drachenfels wurde ab 1942 als „Adolf-Hitler-Schule“ genutzt. Während des Zweiten Weltkrieges wurde Königswinter zum Ausweichstandort einiger Unternehmen und Institutionen, die durch Bombenangriffe ihren Sitz verloren hatten. Im Verlauf des Krieges wurden zudem einige der großen Hotelbauten zu Krankenhäusern umgebaut, da die Krankenhäuser der großen Städte überwiegend zerstört waren. Im Jahre 1944 kam es auch in Königswinter zu einem verheerenden Luftangriff, welcher teilweise schwere Schäden verursachte. 1945 wurde die Stadt von amerikanischen Truppen eingenommen.

Nach Kriegsende wurde der Petersberg zum Sitz der Alliierten Hohen Kommission, so dass dort am 22. November 1949 das Petersberger Abkommen zwischen den Alliierten und der Regierung der neuen Bundesrepublik Deutschland unter dem ersten Bundeskanzler Konrad Adenauer unterzeichnet wurde.

Das Abkommen wird als erster Schritt der Bundesrepublik Deutschland zu einem eigenständigen Staat gewertet. Nach der Entscheidung von Parlamentarischem Rat und Bundestag für Bonn als vorläufigen Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland wurde die damalige Stadt Königswinter Teil der neuen „Hauptstadtregion“.

Im Zuge der kommunalen Neugliederung der Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen wurden mit dem Bonn-Gesetz vom 10. Juni 1969 die bis dahin eigenständigen Gemeinden Niederdollendorf und Oberdollendorf, Ittenbach, Heisterbacherrott, Oberpleis und Stieldorf sowie die damalige Stadt Königswinter zur heutigen Gesamtstadt mit der Bezeichnung „Königswinter“ zusammengelegt. In den 60er und 70er Jahren wurden vor allem im Bergbereich – dort insbesondere in den Ortschaften Thomasberg, Oberpleis, Vinxel, Stieldorf, Rauschendorf und Berghausen – großflächige Bebauungspläne aufgestellt, insbesondere um große zusammenhängende Ein- und Zweifamilienhausgebiete und die zugehörigen Einrichtungen zu entwickeln. Diese Entwicklungen gingen größtenteils auf die Planungen der vorher eigenständigen Gemeinden zurück.

Bis Mitte der 1980er-Jahre erhielt die Bundesstraße B 42 in der Talschiene eine neue Trassenführung, um sie vierstreifig zu erweitern und Königswinter, Niederdollendorf und Oberkassel vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die Trasse prägt die Siedlungsstruktur im Talbereich bis heute maßgeblich. Der Baubeginn verzögerte sich um mehrere Jahre, da etwa 90 betroffene Anlieger gegen die Planung klagten. Der Streckenabschnitt verläuft teilweise im Trog, teilweise im Tunnel. Die Stadtbahnlinie 66 wurde gleichzeitig in den Mittelstreifen des Trogabschnittes verlegt.

Zwischen Ende der 70er und Ende der 90er Jahre wurden fünf größere zusammenhängende Gewerbegebiete im Stadtgebiet geplant und entwickelt (Cäsariusstraße/Oberkasseler Str., Pleisbachtal/Wahlfeld, Gewerbepark Siebengebirge bei Ruttscheid, Krahfeld, Im Mühlenbruch). Im Talbereich wurde diese Entwicklung durch den Ausbau der B 42 begünstigt. Dort haben sich vor allem kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus Königswinter und der Region sowie Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Auch die 1990er und 2000er Jahre waren durch umfangreichen neuen Wohnungsbau vor allem im Bergbereich und somit starke Einwohnerzuwächse gekennzeichnet. In dieser Zeit wurden verstärkt Ein- und Zweifamilienhausgebiete an den Siedlungsrändern (z.B. Oberpleis, Niederdollendorf, Heisterbacherrott, Eudenbach u.a.) entwickelt. Die 90er Jahre waren auch durch die Planungen für den Neubau der ICE-Strecke Köln-Frankfurt geprägt. 1994 erfolgte der Planfeststellungsbeschluss für die Maßnahme. Mit dem Bau der Trasse wurde 1995 begonnen. Die Strecke wurde 2002 fertiggestellt. Die Strecke bildet zusammen mit der Bundesautobahn A3 eine starke Zäsur im Bergbereich von Königswinter.

2020 wurde im Gebietsänderungsvertrag zwischen den Städten Bad Honnef und Königswinter die Stadtgrenze im Stadtbereich Ittenbach bereinigt und mehrere Wohnhäuser dem Stadtgebiet von Königswinter zugeordnet.

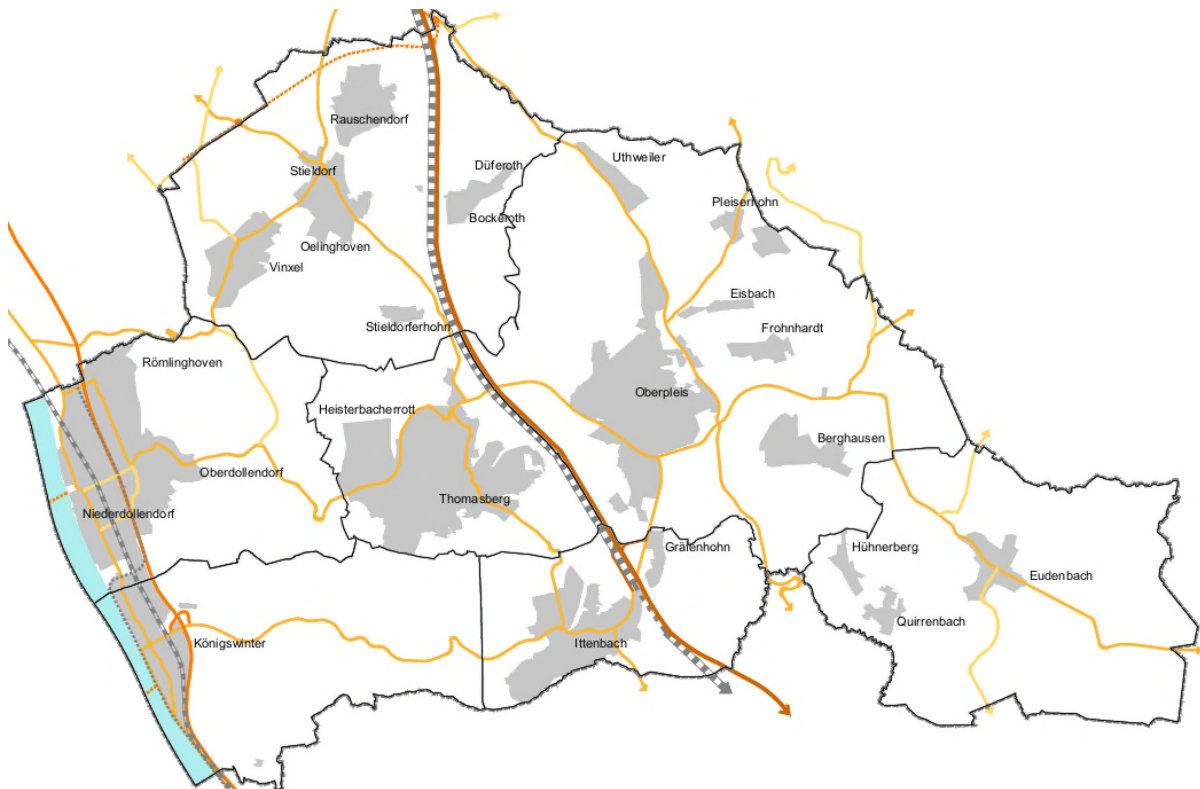
### **2.1.3 Heutige Siedlungsstruktur**

Die heutige Siedlungsstruktur von Königswinter ist bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten und die historischen Entwicklungen in ein Siedlungsband zwischen Rhein und Siebengebirge (Talschiene) sowie in einen eher dörflich geprägten Siedlungsraum im Bergbereich (Siebengebirge und Pleiser Hügelland) mit mehreren Siedlungsschwerpunkten gegliedert. Es besteht eine historisch gewachsene Funktionsteilung zwischen den einzelnen Siedlungen. Im Gegensatz zu den Nachbarkommunen Hennef, Bad Honnef und Sankt Augustin hat Königswinter keinen ausgeprägten

Siedlungsschwerpunkt, an dem sich Funktionen und Infrastrukturen konzentrieren und städtische Strukturen ausbilden konnten. Vielmehr gibt es mehrere Siedlungen und größere Dörfer.

Königswinter Altstadt (ca. 5.000 Einwohner) und der Siedlungskomplex Nieder- und Oberdollendorf mit Römlinghoven (ca. 9.200 Einwohner) bilden inzwischen ein zusammenhängendes Siedlungsband im Tal weitgehend ohne erkennbare Grenzen, das auch mit dem angrenzenden Bonner Stadtteil Oberkassel zusammengewachsen ist. Im Talbereich lebt rund ein Drittel der Stadtbevölkerung. Der Talbereich wird durch die B42 und die rechte Rheinstrecke (vorrangig Güterverkehr) zerschnitten und ist insgesamt eher heterogen bebaut. Es finden sich unterschiedliche Mehrfamilienhaustypen in Verbindung mit offener Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Wohnsiedlungsbereiche mit verdichtetem Geschosswohnungsbau (z.B. Wohnpark Nord). Königswinter-Altstadt und die Bereiche in und um die historischen Ortskerne von Nieder- und Oberdollendorf mit Römlinghoven sind teils von dichter Blockrandbebauung geprägt. Insbesondere die Altstadt ist vergleichsweise dicht bebaut.

**Abbildung 7: Siedlungsstruktur (Derzeitige Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan 2019)**



Quelle: Planungsgruppe MWM

Im Talbereich finden sich zudem mehrere historisch gewachsene Industriestandorte (Didier, Dinova, Maxion Wheels (ehem. Lemmerzwerke)). Diese Standorte sind von großformatigen Hallenkomplexen geprägt. Im nordwestlichen Stadtgebiet bildet das Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ zudem einen Schwerpunkt für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Im Bergbereich konzentriert sich das Gewerbe dagegen südlich von Oberpleis sowie nördlich von Oberpleis im Gewerbegebiet „Wahlfeld“ entlang des Pleisbaches. Im Bergbereich finden sich im Gegensatz zur Talschiene vor allem kleinere und mittlere Betriebe aus dem Handwerk, Handel und dem Dienstleistungsbereich sowie teilweise dem produzierenden Gewerbe.

Der Bergbereich ist mit seinen zahlreichen Ortslagen und Gehöften insgesamt eher ländlich geprägt. Die Siedlungsstruktur ist aufgelockert mit vorrangig ein bis- zweigeschossiger Bauweise: Es überwiegt als Gebäudetyp noch das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus, wobei sich in den größeren Siedlungen zunehmend auch dichtere Wohnformen mit drei- bis teilweise viergeschossigen Gebäuden finden lassen (z.B. Oberpleis und Ittenbach). Die Siedlungsschwerpunkte im Bergbereich sind:

- Oberpleis (rund 4.400 Einwohner:innen, inkl. Ortslage Weiler) ist das historische, infrastrukturelle und gewerbliche Zentrum im Bergbereich. Hier befindet sich neben dem Schulzentrum, dem Einzelhandelsschwerpunkt (Stadtteilzentrum) auch der einzige gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt im Bergbereich
- Ittenbach (rund 3.200 Einwohner:innen) ist aufgrund seiner verkehrlichen und landschaftlichen Lage beliebter Wohnstandort mit einem Nahversorgungszentrum. Bis in die 1970er Jahre hatte Ittenbach zudem Bedeutung für den Tourismus und als Luftkurort. Zwar ist Ittenbach nach wie vor das Tor zum Siebengebirge, inzwischen sind aber viele Hotels und Pensionen aufgegeben und umgenutzt worden.
- Das Siedlungskonglomerat Thomasberg/ Heisterbacherrott (rund 6.800 Einwohner:innen) ist die flächenmäßig größte und einwohnerstärkste Siedlung im Bergbereich. Die aus einzelnen Gehöften entstandenen Ortslagen bildeten aufgrund des Wachstums ab den 1950er und 1960er Jahren inzwischen einen zusammenhängenden Siedlungskörper um den Limperichsberg, den Stenzelberg und den Steinringer Berg.
- Fünf weitere Siedlungen haben heute mehr als 1.000 Einwohner:innen: Stieldorf/ Oelinghoven (ca. 2.200), Vinxel (ca. 1.600) und Rauschendorf (ca. 1.300) sowie Berghausen und Eudenbach (mit jeweils ca. 1.050). Diese Orte haben sich aus historisch überkommenen Dörfern entwickelt und sind insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch Ein- und Zweifamilienhausgebiete umfangreich als Wohnstandorte erweitert worden. Sie verfügen vereinzelt auch über Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kita, Lebensmitteleinzelhandel), die zum Teil Funktionen für die umgebenden Bereiche übernehmen.

Daneben gibt es 10 Siedlungen mit aktuell mehr als 200 Einwohner:innen (Stand 31.12.2025). Diese finden sich vor allem östlich der Autobahn A3/ ICE-Strecke: Uthweiler inkl. Freckwinkel (820), Bockeroth inkl. Düferoth und Friedrichshöhe (779), Frohnhardt (424), Gräfenhohn (381), Stieldorferhohn (361), Ruttscheid (314), Sassenberg inkl. Eudenberg (266), Pleiserhohn (258), Quirrenbach (235), Sand (209). Die drei Orte Eisbach (195), Bennerscheid (187) und Hühnerberg (181) liegen knapp unter dieser Schwelle. Alle diese Ortschaften haben vor allem als Wohnstandorte eine gewisse Bedeutung.

## **2.1.4 Naturräumliche Grundlagen**

### **Natur- und Landschaftsraum**

Das Stadtgebiet, eingebettet im Rheinischen Schiefergebirge, wurde vor etwa 25 Millionen Jahren durch den tertiären Vulkanismus geprägt. Es entstand eine vielfältige Topographie, geformt durch unterschiedliche vulkanische Ablagerungen. Der Rhein, als dominante landschaftliche Strukturachse, bildet für diese vielfältige Topographie keine starre Grenze. Über viele Jahrhunderte hinweg wurden zahlreiche dieser vulkanischen Ablagerungen als Steinbrüche genutzt, um die ertragreichen Erzvorkommen abzubauen. Durch die langjährige Bergbautätigkeit resultierten nachhaltig landschaftliche und naturräumliche Veränderungen.

Die ursprüngliche Vegetation, geprägt vom vulkanischen Relief, Klima und Boden, bestand vorwiegend aus Laubmischwäldern. Die Buchenwälder, mit der Rotbuche als dominante Baumart, prägen die Landschaft bis heute. Jedoch hat der Mensch die ursprüngliche Vegetation stark beeinflusst. Die gegenwärtige reale Vegetation wurde durch Bewirtschaftungsformen geprägt. Verschiedene Formen der Waldbewirtschaftung, Bergbau, Steinbrüche und andere Eingriffe haben die Artenzusammensetzung und Struktur der Wälder erheblich verändert. Insgesamt präsentiert sich die Landschaft als facettenreiches Mosaik aus Wäldern, Forsten, Heiden, Ackerflächen, Weinbergen, Wiesen, Weiden und Wildkrautfluren.

Die kleinklimatische Vielfalt der Landschaft wirkt sich positiv auf die Pflanzen- und Tierwelt aus. Die sonnenexponierten Hänge entlang des Rheins bilden eine ausgeprägte Wärmeinsel, die sogar den Weinbau ermöglicht. Aufgrund der einzigartigen biogeographischen Lage gilt das nördliche Mittelrheingebirge als besonders bedeutsames Gebiet für die Artenvielfalt.

Die menschliche Landnutzung hat zu völlig neuen, zuvor nicht vorhandenen Lebensgemeinschaften geführt. Die als Waldersatz entstandenen Biotope in der Kulturlandschaft stellen nicht nur eine Degradierung dar, sondern weisen in einigen Fällen ökologisch äußerst wertvolle Lebensgemeinschaften auf.

### **Böden**

Schutzwürdige Böden werden vom Geologische Dienst NRW ausgewiesen auf der Grundlage ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, ihrer Lebensraumfunktion, ihres hohen Biotopentwicklungspotentials und ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie ihrer Regulations- und Pufferfunktion. Besonders fruchtbare Böden

[ wird im weiteren Verfahren ergänzt ]

### **Vegetation**

[ wird im weiteren Verfahren ergänzt ]

### **Höhenlage und Klima**

Das Gebiet von Königswinter ist gekennzeichnet durch das Rheintal, das Siebengebirge sowie die hügelige Landschaft des Pleiser Ländchens. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet, zugleich die höchste im Rhein-Sieg-Kreis, markiert der Gipfel des 461 m ü. NHN hohen Großen Ölbergs; der niedrigste Punkt wird mit knapp 50 m am Rheinufer bei Niederdollendorf erreicht.

Das Großklima von Hennef ist mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern atlantisch geprägt. Von West nach Ost ist ein Übergang vom stärker geprägtem Klima der Rheinischen Bucht zum feuchteren kühlen Mittelgebirgsklima zu bemerken.

Das Königswinterer Klima ist im Bundesvergleich mild. Die Jahresdurchschnittstemperatur (Mittel 1971 bis 2000) lag bei 10,9 Grad Celsius, wobei es bedeutende Schwankungen zwischen Tal- und Bergbereich gibt. Nach Prognosen des Potsdamer Instituts für Klimafolgenforschung werde die Jahresdurchschnittstemperatur, hochgerechnet aus den Jahren 2001 bis 2030, danach 11,9 Grad Celsius betragen, zudem werde die Vegetationsperiode länger.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag in Königswinter liegt je nach Höhenlage und Stadtteil zwischen ca. 690 mm und 900 mm. Während tiefer gelegene Gebiete am Rhein eher trockenere Werte aufweisen, verzeichnen die höheren Lagen und das angrenzende Siebengebirge höhere jährliche Regenmengen.

### **Kulturlandschaft**

Das Königswinterer Stadtgebiet liegt nach Einordnung auf Ebene der Landesplanung in der Kulturlandschaft (29) „Mittelrheinische Pforte“ und in dem landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (28) Siebengebirge.

Auf Ebene des aktuellen Regionalplanes werden im Fachbeitrag Kulturlandschaft folgende Kulturlandschaftsbereiche im Stadtgebiet von Königswinter beschrieben:

- Siebengebirgslandschaft (KLB 446). Dieser Kulturlandschaftsbereich umfasst fast das gesamte Rheintal mit Ausnahme des Bereichs Gewerbegebiet Mühlenbruch und Römlinghoven sowie weite Teil des Naturschutzgebietes Siebengebirge. Das Siebengebirge erfüllt [...] eine wichtige Wohn- und Naherholungsfunktion für den Ballungsraum Köln-Bonn.
- Hanfbachtal einschließlich der Basaltsteinbrüche Hühnerberg und Eudenberg (KLB 451)
- Optisch mechanischer Telegraph Berlin – Koblenz (KLB 359, Hinweis: dieser Bereich liegt im östlichsten Teil des Stadtgebietes bei Eudenchbach bzw. Sassenberg)

### **Bau- und Bodendenkmäler**

In Königswinter finden sich aufgrund seiner bedeutsamen Geschichte rund xxx eingetragene Baudenkmäler sowie xxx Bodendenkmäler. Darüber hinaus werden die Eintragung von ca. xxx potenziellen Denkmälern sowie die Ausweisung eines Denkmalbereiches für das Gebiet der mittelalterlichen Altstadt Königswinter derzeit fachlich und rechtlich geprüft. Ein Denkmalpflegeplan existiert derzeit nicht.

Die Denkmäler besitzen eine lokalspezifische Bedeutung bei den Zielen und Leitlinien der Bauleitplanung über die ganz konkreten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege hinaus. Dabei sind zu nennen; die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Belange der Baukultur, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Ebenfalls wird auf die Ausführungen zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Besondere archäologische (Boden)Denkmäler stellen neben der historischen Altstadt vor allem die ehemaligen Steinbrüche und ehemaligen oberflächennahen Bergwerke dar.

[ wird im weiteren Verfahren ergänzt ]

Darüber hinaus gibt es, außerhalb des Rahmens des Denkmalschutzgesetzes, im Stadtgebiet historisch erhaltenswerte Ortskerne wie z.B. die Ortskerne von Niederdollendorf, Oberdollendorf und Oberpleis.

Auskünfte zu einzelnen Denkmälern und zur Lage der Denkmäler im Stadtgebiet können über die Untere Denkmalschutzbehörde eingeholt werden. Zum Schutz der Denkmäler bedarf es gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler oder bewegliche Denkmäler beseitigt, verändert oder die Nutzung geändert werden sollen. Zudem bedarf es der Erlaubnis, wenn in der engeren Umgebung von Denkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

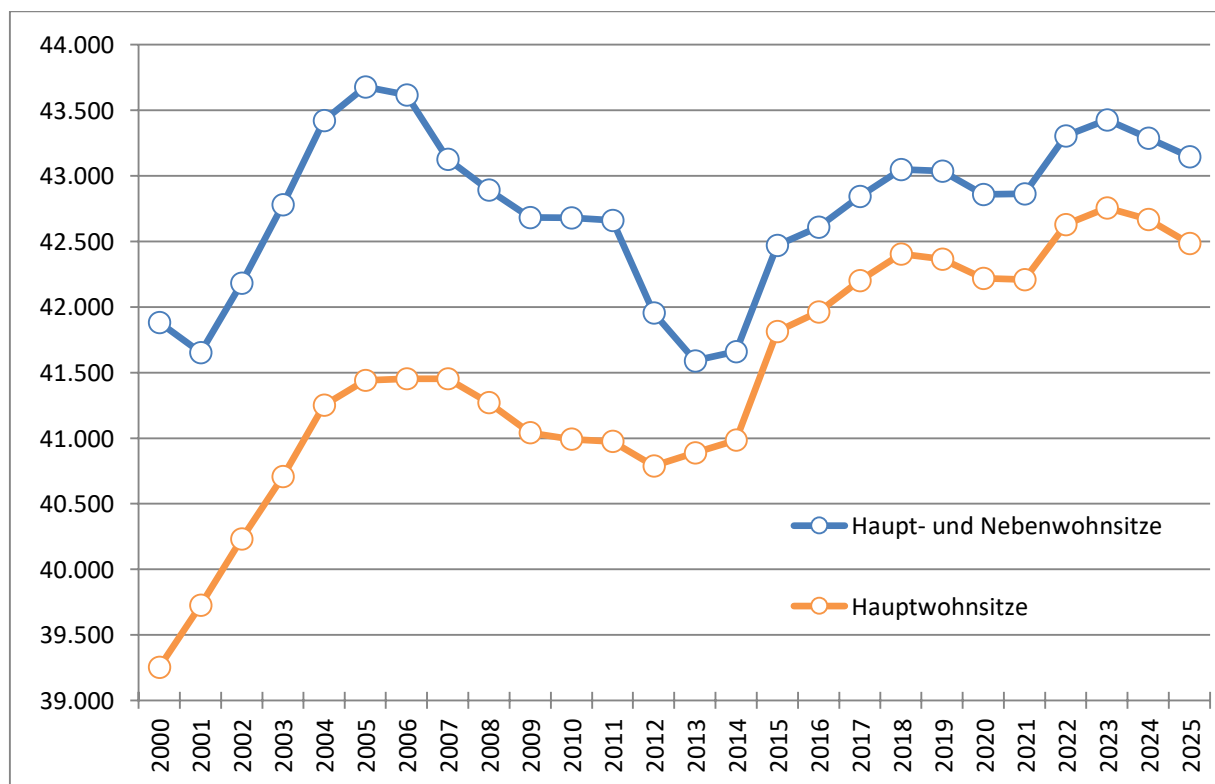
Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt **kein** Eingriff in Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler und den (geplanten) Denkmalbereich. Sollten Eingriffe in den nachfolgenden Planungsebenen geplant werden, so müssen diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

### 2.1.5 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Im Folgenden werden nur die Kernpunkte der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung dargestellt, vertiefende Informationen hierzu können dem *Fachbeitrag Wohnen und Demografie* entnommen werden.

Nach den kommunalen Einwohnermeldedaten waren am 31.12.2024 in Königswinter 42.484 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet (sowie 662 mit Nebenwohnsitz). In der Rückschau verlief die Bevölkerungsentwicklung in Wellen: In den Jahren 2000 bis 2005 stieg die Zahl der mit Hauptwohnsitz in Königswinter gemeldeten Personen von rund 39.250 auf etwa rund 41.500 deutlich an. Dieser relativ starke Bevölkerungszuwachs korrespondiert mit der – auch im Vergleich zum Rhein-Sieg-Kreis – überdurchschnittlichen Neubautätigkeit in dieser Zeit. Königswinter war Anfang der 2000er Jahre aufgrund des umfangreichen Neubaus insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern ein beliebter Zuzugsort. Dies änderte sich ab 2005 als die Neubautätigkeit stark zurückging. Entsprechend stagnierte die Bevölkerungszahl bis 2008 und sank bis 2012 wieder auf unter 41.000 Personen ab (vgl. Abbildung 6). Ab 2013 war wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, der ab 2015 von der zunehmenden Fluchtmigration in Folge des Krieges in Syrien deutlich verstärkt wurde. Zwischen 2019 und 2021 ging die Bevölkerungszahl wieder leicht zurück. Dies könnte zum Teil auf den wachsenden Sterbeüberschuss, die relativ geringe Bautätigkeit, die Corona-Pandemie aber auch auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. In 2022 sind die Einwohnerzahlen aufgrund der Zuwanderung infolge des Ukraine-Krieges sprunghaft angestiegen. Seit 2023 sind die Zahlen wieder leicht rückläufig.

**Abbildung 8: Entwicklung der Bevölkerungszahl (2000 bis 2025, jeweils zum 31.12.)**



Quelle: Eigene Darstellung, Daten Melderegister der Stadt Königswinter 2025

Verglichen mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und anderen Nachbargemeinden wuchs die Bevölkerungszahl in Königswinter zwischen 2011 und 2022 eher unterdurchschnittlich. Auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seit 2015 negativ, während das Bevölkerungswachstum vorwiegend auf Wanderungsgewinnen basierte.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch Sterbefälle und Lebendgeborene bestimmt. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung steigt die Zahl der Verstorbenen deutschlandweit tendenziell an, während die Zahl der Lebendgeborenen stagniert oder leicht abnimmt. Die Zahl der jährlichen Geburten in Königswinter sank seit 2000 von rund 390 auf unter 300 in 2014, mit einem leichten Anstieg seit 2015 auf über 350 pro Jahr, und 2024 wurden wieder nur noch 312 Lebendgeburten verzeichnet. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung scheint – trotz Zuwanderung – aufgrund der Altersstruktur und der hohen Sterbezahlen negativ zu bleiben. Sie wird durch die jüngere Zuwandernde im Geburtenfähigen Alter lediglich etwas abgeschwächt. In der Folge ist zu erwarten, dass die Nachfrage im Bereich der sozialen Infrastruktur mittel- und langfristig zurückgehen kann.

Auslandswanderungen spielten eine entscheidende Rolle in den letzten Wanderungswellen: Während in den frühen 2000er Jahren vor allem Zuzüge aus Deutschland und der Region den Wanderungssaldo beeinflussen, dominierte seit 2013 die Zuwanderung aus dem Ausland. Über 70 % der Zuwanderung zwischen 2013 und 2019 stammten von Ausländer:innen, während seit 2019 mehr als 90 % der Zuwanderung auf Ausländer:innen zurückzuführen sind.

Zwischen der Bundesstadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis bestehen aufgrund der Lage traditionell intensive Wanderungsverflechtungen. Die Analyse der Wanderungsbewegungen zeigt, dass Königswinter Einwohner hauptsächlich aus Bonn und dem zentralen Teil des Kreises gewinnt. Dabei hat die Stadt Bonn die Rolle des Impulsgebers für eine zuwanderungsbedingte Wohnungsnachfrage. Bevölkerungsverluste erleidet Königswinter durch den Wegzug wohnungssuchender Haushalte in das östliche Gelinet des Rhein-Kreises sowie in das nördliche Rheinland-Pfalz (Landkreise Altenkirchen und Neuwied). Die Wanderungsgewinne konzentrieren sich vor allem auf die Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen und der unter 18-Jährigen, während die Wanderungssalden in den Altersgruppen der 50- bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen ausgeglichen oder leicht positiv sind.

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung in Königswinter lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

- Im regionalen Vergleich in den letzten 15 Jahren nur **geringes Bevölkerungswachstum**
- seit mehr 15 Jahren **steigende, kontinuierlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (hohe Sterbe- und niedrige Geburtenzahlen)**
- Wanderungsgewinne in den letzten 15 Jahren sind fast vollständig auf die Zugewinne in den Altersgruppen der 30 bis unter 50 Jährigen und der Altersgruppe der unter 18 Jährigen zurückzuführen
- **Zuwanderungswellen aus dem Ausland bestimmten maßgeblich die Bevölkerungsentwicklung** in den letzten 15 Jahren (rund 70 bis 90 %)
- **Wohnungsmarktbedingte regionale Wanderungsströme:** Zuwanderung aus Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis, Abwanderung nach Rheinland-Pfalz und in den östlichen Rhein-Sieg-Kreis
- **Kleinräumig unterschiedliche Einwohnerentwicklung** (Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum): deutliche Bevölkerungszunahmen in der Altstadt Königswinter, Thomasberg und Ittenbach. Stagnation in Nieder- und Oberdollendorf.
- **Heterogenere Altersstruktur:** Im regionalen Vergleich **überdurchschnittlich viele Senioren**, aber **vergleichsweise wenig potenzielle Eltern** (Altersgruppe von 30 bis unter 45 Jahren). Besonders stark ist die Altersgruppe der „Babyboomer“ vertreten.
- landesweit und regional **hohes Durchschnittsalter**
- Königswinter hat im regionalen Vergleich bereits eine **relative alte Bevölkerung bzw. einen hohen Anteil Hochbetagter**.
- Im regionalen Vergleich **deutlich schnellere Alterung der Bevölkerung**
- Im regionalen Vergleich **leicht unterdurchschnittlicher Anteil von Menschen mit Einwanderungsgeschichte:** jede fünfte Einwohnerin/ jeder fünfte Einwohner von Königswinter hat eine Einwanderungsgeschichte nach der aktuellen Definition des statistischen Bundesamtes
- Im regionalen Vergleich **leicht überdurchschnittlicher Anteil von Ausländer:innen** (Stand 31.12.2023: 12,6 %), aber deutlich unter dem von Nordrhein-Westfalen (16,1 %) und der Bundesrepublik Deutschland (15,2 %).
- Im regionalen Vergleich **durchschnittliche Haushaltsgröße**

## 2.2 Übergeordnete planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes müssen die Vorgaben aus übergeordneten Planungen (Raumordnungsplänen und Fachplanungen) berücksichtigt werden. Die Verbindlichkeit übergeordneter Planungen wird in Kapitel 2.2.1. erläutert.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen. In Nordrhein-Westfalen werden die Ziele der Raumordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) als Raumordnungsplan der Landesplanung und dem Regionalplan als Raumordnungsplan der Regionalplanung festgelegt. Die für Königswinter relevanten Inhalte der Raumordnungspläne werden in den Kapiteln 2.2.2 (Landesplanung) und 2.2.3 (Regionalplanung) zusammenfassend dargestellt.

Zudem werden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, etwa dem Rhein-Sieg-Kreis, überörtliche und fachliche Vorgaben für die Entwicklung der Stadt Königswinter in Fachplanungen formuliert. In Kapitel 2.3 werden die Vorgaben und Planungen dieser übergeordneten Fachplanungen vorgestellt, die Eingang ins Flächennutzungsplanverfahren finden.

### 2.2.1 Verbindlichkeit übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne in ihrem Inhalt den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Darstellungen der Raumordnungspläne besitzen jedoch in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber der Bürgerschaft. Die aufgeführten Ziele können dementsprechend auch nicht auf juristischem Wege eingefordert werden. Die Aussagen übergeordneter Pläne müssen zunächst in kommunales Planungsrecht *übersetzt* werden, um gegenüber den Bürger:innen verbindlich zu werden. Dazu bedarf es der Darstellung im Flächennutzungsplan und anschließend der konkreten Festsetzung in einem Bebauungsplan. Grundsätzlich sind Abweichungen des Flächennutzungsplans von den Aussagen übergeordneter Pläne ausgeschlossen.

Die übergeordneten Planungen sind gemäß folgender Systematik zu differenzieren: *Ziele der Raumordnung* sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen wie dem Flächennutzungsplan zu beachten und können somit nicht in einem Abwägungsvorgang der Stadt überwunden werden. Sie sind dementsprechend bei der Flächennutzungsplanaufstellung zu beachten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans dürfen diesen Zielen nicht widersprechen, da ein Widerspruch zur Unwirksamkeit des Plans führt.

Die *Grundsätze der Raumordnung* können dagegen als Belange in den Abwägungsvorgang für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einfließen, wo sie neben anderen Belangen Berücksichtigung finden. Grundsätze der Raumordnung sind dagegen einer kommunalen planerischen Abwägung zugänglich, bedürfen aber einer auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen inhaltlichen Auseinandersetzung.

Die gegenseitige Beeinflussung der Planungsebenen ist über das sogenannte »Gegenstromprinzip« in § 1 Abs. 3 ROG gesetzlich geregelt. Das Gegenstromprinzip besagt, dass die Planungen der Kommune auf Ebene des Regionalplans berücksichtigt werden müssen, die Kommune sich aber auch an die Vorgaben der überörtlichen Planung halten muss. Die übergeordnete Planung ist dabei so ausgestaltet, dass sie der untergeordneten Planungsebene ausreichend Planungsspielraum belässt.

Neben der übergeordneten räumlichen Planung sind im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere auch verbindliche Vorgaben der verschiedenen Fachplanungen zu beachten. Teilweise sind diese in den Regionalplan integriert, teilweise werden hier von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch eigene Planwerke verfasst und fortgeschrieben.

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen „Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind [...] nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.“ Für derartige Planungen erfolgt jeweils ein eigenes Verfahren, etwa ein Planfeststellungsverfahren. Diese sind in ihrer Wirkung mit den Bebauungsplänen vergleichbar, die Regelungen wirken demnach üblicherweise für Dritte unmittelbar verbindlich (etwa resultieren aus der Festlegung eines Wasserschutzgebietes unmittelbar verbindlich einzuhaltende Gebote/ Verbote für Eigentümer- oder Nutzerschaft der überplanten Flächen). Als Beispiele sind hier überregionale Infrastrukturplanungen, wie zum Beispiel der Bau bzw. Ausbau von Bahntrassen, Landesstraßen oder Bundesautobahnen, die Sicherung von Wasserschutzgebieten, die Festlegung von Naturschutzgebieten oder auch von Abgrabungsflächen zu nennen.

## **2.2.2 Landesentwicklungsplan NRW**

Die Landesplanung in Nordrhein-Westfalen ist im Landesplanungsgesetz (LPIG) geregelt, wonach der Landesentwicklungsplan (LEP) den zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan des Landes darstellt. Der LEP legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest. Diese beziehen sich auf übergreifende Festlegungen (u.a. räumliche Struktur, Kulturlandschaft, Klimaschutz), Festlegungen für bestimmte Sachbereiche (u.a. Siedlungs- und Freiraum, Verkehr, Rohstoffe, Energie) sowie die zeichnerischen Festlegungen, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die Vorgaben des LEP werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert.

Die gesetzlichen Regelungen zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ergeben sich aus § 4 Raumordnungsgesetz (Bindungswirkung) und aus § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (Anpassungsgebot). Gemäß den gesetzlichen Grundlagen sind bei raumbedeutsamen Planungen – wie der Aufstellung des Flächennutzungsplans – die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Der LEP NRW berücksichtigt veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung – insbesondere den demographischen Wandel, die fortschreitende Globalisierung der Wirtschaft und den Klimawandel. Die Ziele und Grundsätze zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel basieren auf den Ergebnissen des parallel erarbeiteten Klimaschutzplans.

Der LEP NRW trifft u.a. Festlegungen zu zentralörtlichen Gliederungen, zu flächenintensiven Großvorhaben, zu landes- und regionalbedeutsamer Infrastruktur, zu Schutzgebieten mit naturrechtlicher und wasserrechtlicher Bedeutung und zu Überschwemmungsbereichen. Nachrichtliche Darstellungen betreffen die siedlungsräumliche Grundstruktur (u.a. Siedlungsraum, Freiraum, Grünzüge und Oberflächengewässer) und die Einteilung hinsichtlich der Gebietskörperschaften (regionale Planungsgebiete, Gemeinde- und Kreisgrenzen).

Der LEP NRW wurde 2019 erstmals textlich geändert (1. LEP-Änderung). Ziel der Änderung war es, mehr Flexibilität für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Insbesondere sollte die

Siedlungsentwicklung im landes- und regionalplanerisch festgelegten Freiraum erleichtert werden. Diese 1. Änderung des LEP NRW ist zunächst am 05.08.2019 in Kraft getreten. Allerdings sind große Teile der 1. LEP-Änderung durch die Entscheidung des OVG NRW vom 21.03.2024 (Az.: 11 D 133/20.NE) aufgrund wesentlicher Abwägungsmängel inzwischen für unwirksam erklärt worden.

Mit der 2. (textlichen) Änderung des Landesentwicklungsplans ist die schnelle Umsetzung des Wind-an-Land-Gesetzes, welches die Sicherung weiterer Flächen für die Windenergie in Nordrhein-Westfalen erforderte, erfolgt. Zusätzlich wurde die Flächenkulisse für Freiflächen-Solarenergie erweitert. Die 2. Änderung des LEP ist am 01.05.2024 in Kraft getreten.

Mit der inzwischen eingeleiteten 3. Änderung des LEP NRW soll das Leitbild eines klimaneutralen Industrielands mit einer nachhaltigen Raumentwicklung befördert werden. Die Flächenbedarfe sollen insbesondere für die Wirtschaft, die Landwirtschaft sowie für den Wohnungsbau in Einklang mit der Erhaltung der Natur gebracht werden. Weite Teile der Inhalte dieser Änderung gehen auf die von der Landesregierung am 21.06.2023 beschlossenen Eckpunkte für eine nachhaltigere Flächenentwicklung zurück. Mit der 3. Änderung des LEP sollen im Wesentlichen die durch die Entscheidung des OVG NRW vom 21.03.2024 für unwirksam erklärten Änderungen der 1.LEP-Änderung wiedereingeführt sowie einzelne Regelungen zu verschiedenen Themen ergänzt werden. So sollen u.a. Festlegungen getroffen werden, um die Siedlungsentwicklung im Freiraum zu erleichtern und flexibler zu gestalten.

#### **2.2.2.1 Festlegungen und Darstellungen des LEP für Königswinter**

Nach den Festlegungen des LEP ist die Stadt Königswinter als Mittelzentrum ausgewiesen. Entlang des Rheins und des Pleisbaches sind Überschwemmungsbereiche festgelegt. Im Bereich Thomasberg ist ein Gebiet für den Schutz des Wassers festgelegt. Gebiete für den Schutz der Natur beziehen sich hauptsächlich auf das westliche Stadtgebiet (Siebengebirge). Weitere kleinere Gebiete für den Schutz der Natur finden sich entlang des Pleisbaches und seiner Nebenbäche (Lauterbach, Quirrenbach, Eisbach), im Bereich der Steinbrüche Hühnerberg und Eudenberg sowie der Komper Heide und in den Wäldern am Hinsberg und Heisterbusch (vgl. Abbildung 8).

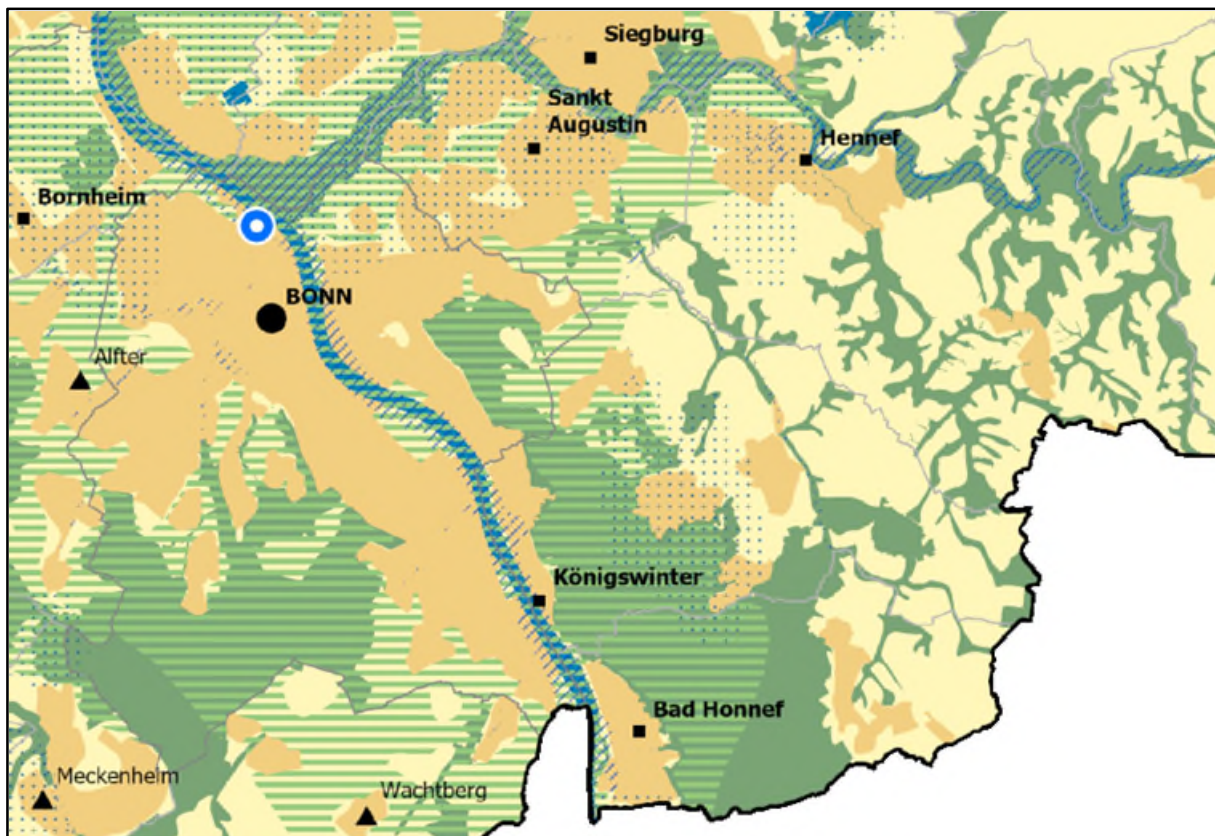
Die Talschiene (Altstadt Königswinter, Nieder- und Oberdollendorf) ist als Siedlungsraum dargestellt. Im Bergbereich sind Thomasberg/ Heisterbacherrot, Oberpleis, Ittenbach und Stieldorf/ Vinxel ebenfalls als Siedlungsraum dargestellt. Als bedeutsame Grünzüge sind einerseits der Rhein mit seinen unbebauten Uferbereichen sowie das Siebengebirge (vom Siedlungsbereich in der Talschiene bis zu einer Linie an der Ostgrenze der Siedlungsbereiche Stieldorf – Thomasberg – Ittenbach) dargestellt. Beide Grünzüge bilden jeweils eine Nord-Süd-Achse und setzen sich auf Bonner Stadtgebiet im Norden und Bad Honnefer Stadtgebiet im Süden fort.

Das Königswinterer Stadtgebiet liegt nach Einordnung der Landesplanung in der Kulturlandschaft (29) „Mittelrheinische Pforte“ und in dem landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (28) Siebengebirge. Darüber hinaus enthält der Landesentwicklungsplan wesentliche Ziele und Grundsätze, die für den Aufstellungsprozess relevant sind und in den Flächennutzungsplan eingeflossen sind.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans werden zur besseren Lesbarkeit hier nicht im Detail aufgeführt, sie können unter <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> abgerufen werden.

Abbildung 9: Ausschnitt aus den zeichnerischen Festlegungen des LEP NRW 2019



Quelle: Landesentwicklungsplan 2017

### 2.2.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die beabsichtigte Entwicklung der Region und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsraum in ihren Grundzügen fest. Er setzt damit die Vorgaben, die das Land NRW im Landesentwicklungsplan (LEP) macht, für den Planungsraum um. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze werden in textlicher und zeichnerischer Form als Karte im Maßstab 1 : 50.000 festgelegt. Aus der maßstabsbedingten Unschärfe ergeben sich Interpretationsspielräume, die der Konkretisierung in fach- oder bauleitplanerischen Verfahren bedürfen.

Der Regionalplan ist das Bindeglied zwischen der Landesplanung einerseits und der gemeindlichen Bauleitplanung andererseits. Ziele, Grundsätze und zeichnerische Darstellungen der Regionalplanung sind von der kommunalen Ebene zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der Regionalplan setzt also den übergeordneten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung, er bestimmt somit die Spielräume für die (zukünftige) räumliche Entwicklung der Gemeinden. Von besonderer Bedeutung sind die Vorgaben zur Ausweisung von Siedlungsbereichen, Gewerbe- und Industrieflächen, Verkehr und Logistik.

Bei der Aufstellung von kommunalen Bauleitplänen und Raumordnungsplänen gilt das so genannte Gegenstromprinzip. Dies bedeutet, dass sich die jeweiligen Gegebenheiten und Erfordernisse der Teil- und Gesamträume gegenseitig beeinflussen und bei den Planungen der unterschiedlichen Planungsebenen wechselseitig berücksichtigt werden sollen (§ 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)). Umgekehrt ist der wirksame Regionalplan von den Städten und Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit zu beachten. Die Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) haben sich den im Regionalplan festgelegten Zielen der Raumordnung anzupassen (vgl. § 1 Abs. 4

Baugesetzbuch (BauGB)). Konkret bedeutet dies, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein muss. Z.B. können Bauflächen nicht an beliebiger Stelle im Stadtgebiet entwickelt werden.

Gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern entfaltet der Regionalplan dagegen zunächst keine Rechtswirkung (mit Ausnahme der Planung von bestimmten Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung z.B. Deponien oder Kiesgruben). Der Regionalplan enthält auch Vorgaben für viele Fachplanungen. Er erfüllt beispielsweise die Funktionen eines Landschaftsrahmenplanes im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes NRW und eines forstlichen Rahmenplanes gemäß Naturschutz- und Forstrecht. Außerdem bildet er eine wichtige Grundlage für die regionale Umsetzung von Förderprogrammen und Fördermaßnahmen des Landes.

Bisher bestand der Regionalplan Köln aus drei räumlichen und zwei sachlichen Teilabschnitten. Für die Stadt Königswinter war der Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2004 gültig. Vielfältige Raumansprüche, Herausforderungen sowie Änderungen gesetzlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen machten die Neuaufstellung des Regionalplans erforderlich.

Am 11.07.2025 hat der Regionalrat den neuen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln beschlossen (Feststellungsbeschluss) und damit einen fast 10-Jährigen intensiven Planungsprozess abgeschlossen. Die Stadt Königswinter wurde in diesem Prozess mehrmals beteiligt. Die Anregungen der Stadt Königswinter wurden weitestgehend im Plan berücksichtigt. Der Anregung, die ehemals im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 50/19 angedachten Flächen westlich und östlich der Holtorfer Straße aus dem *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* Vinxel herauszunehmen (vgl. Beschluss des Stadtrates Nr. 311/2024) ist der Regionalrat allerdings nicht gefolgt.

Die Regionalplanung hat hierzu erklärt, dass die Festlegung eines ASB nicht zu einer Planungspflicht der Stadt Königswinter führt oder diese gar zu einer baulichen Umsetzung dieses Bereichs verpflichtet wird. Vielmehr obliegt die Umsetzung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Königswinter. Im Übrigen wurde darauf verwiesen, dass es der Kommune freisteht, eine Rücknahme der Fläche (ggf. im Rahmen eines Flächentausches) in einem Änderungsverfahren anzuregen.

Der Regionalrat hat den neuen Regionalplan bei der Landesplanungsbehörde angezeigt. Mit der Bekanntmachung ist der neue Regionalplan wirksam. Die textlichen und zeichnerischen Ziele des Planes sind gemäß §§ 4 und 5 ROG von den Kommunen zu beachten und die enthaltenen Grundsätze bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Es wird im Folgenden daher nur auf bestimmte Inhalte des neuen Regionalplanes bzw. der sachlichen Teilpläne Bezug genommen.

#### **2.2.3.1 Sachlicher Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine)**

Die Regionalplanung wurde von der Landesregierung beauftragt, in den Regionalplänen „*Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze*“ (BSAB) für nichtenergetische Rohstoffe zeichnerisch festzulegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Teilplans Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine) begann bereits im Juni 2017. Der Plan bezieht sich ausschließlich auf Lockergesteine. Der Sachliche Teilplan Nichtenergetische Rohstoffe (Lockergesteine) wurde am 05.09.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht und ist damit rechtswirksam.

In Königswinter befinden sich keine Abbaugebiete für Lockergesteine. Im Steinbruch Hühnerberg werden Festgesteine (Basalt) abgebaut. Die im Regierungsbezirk Köln bereits festgelegten BSAB des aktuellen Regionalplans, die sich auf Festgesteine beziehen, bleiben vom Teilplan unberührt. Diese BSAB gelten mit ihren jeweiligen Rekultivierungszielen unverändert fort. Der bestehende BSAB im

Bereich des Basaltsteinbruchs Hühnerberg wurde in den neuen Regionalplan übernommen. Die Stadt Königswinter ist also inhaltlich von diesem Teilplan nicht betroffen. Der Regionalplangeber beabsichtigt, die Fortschreibung der BSAB für Festgesteine in Form eines Teilplans Nichtenergetische Rohstoffe (Festgesteine) so bald wie möglich einzuleiten.

### **2.2.3.2 Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE)**

Vor dem Hintergrund der Neuregelungen des Wind-an-Land-Gesetzes und der 2. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) hat der Regionalrat Köln beschlossen, alle regionalplanerisch notwendigen Vorgaben für einen zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien in einem eigenen Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) zum Regionalplan Köln festzulegen. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen.

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln beschloss in seiner Sitzung am 19.12.2025 die Feststellung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien. Ebenfalls erfolgte am 19.12.2025 die Feststellung des Flächenbeitragswertes gemäß § 5 Windenergieflächenbedarfsgesetz. Anschließend wurde der Plan dem Land NRW zur Genehmigung vorgelegt und nicht beanstandet. Der Plan wurde am 30.12.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 1221-1236) veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der TPEE wirksam.

Durch die neuen Regelungen auf Bundes- und Landesebene wurde ein Systemwechsel bei der Flächenausweisung für Windenergieanlagen (WEA) vollzogen: die bisherige kommunale Konzentrationsflächenplanung für Windenergieanlagen wurde durch die Festlegung von Windenergiebereichen (WEB) in den Regionalplänen abgelöst. Die durch die Regionalplanung festgelegten WEB sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter zu übernehmen.

### **2.2.3.3 Inhaltliche Vorgaben des Regionalplanes und der sachlichen Teilpläne**

Für das Stadtgebiet Königswinter können dem Regionalplan bzw. den beiden sachlichen Teilplänen folgende inhaltliche Festlegungen und Grundsätze entnommen werden:

### **2.2.3.4 Nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**

Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsraumes stattfindet (3.1-1, Ziel 1). Gemäß derzeit gültigem LEP (vgl. Ziel 2-3) ist die städtebauliche Entwicklung in den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. An dieser Stelle wird nochmals auf die im Verfahren befindliche 3. Änderung des LEP verwiesen. Diese zielt auf eine Anpassung des Ziels 2-3 und die Wiedereinführung des Ziels 2-4, um Ausnahmen im regionalplanerischen Freiraum zu zulassen.

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen sollen dabei besonders in den Blick genommen werden (3.1.1 Grundsatz neu1). Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist darzulegen, ob nicht vorrangig Potenziale der Innenentwicklung gemäß Grundsatz 6.1-6 LEP NRW genutzt werden können.

Die kommunale Baulandentwicklung muss bedarfsgerecht erfolgen (3.1-2, Ziel 3). Der Regionalplan legt sowohl den Bedarf und die Reserven für Wirtschaftsflächen als auch den Bedarf und die Entwicklungspotenziale für Wohnen in zwei Flächenbedarfskonten fest. Mittels des sogenannten Komponentenmodells wurde der zukünftige regionale Wohnungsbedarf für die Kreise und kreisfreien

Städte anhand der Haushaltsvorausberechnung NRW (IT.NRW 2018) in Wohneinheiten berechnet. Der regionale Bedarf wurde anhand raumordnerischer Kriterien auf die Kommunen umgelegt. Die Berechnung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen erfolgte über das modifizierte GIFPRO-Verfahren. Dies ist eine modifizierte Trendfortschreibung, die mit einem Controlling im Rahmen des periodisch wiederkehrenden Siedlungsmonitoring verbunden ist.

Die ausgewiesenen Flächenbedarfe können im Planungszeitraum ohne weitere Bedarfsprüfung durch eine Regionalplanänderung oder Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der festgelegten Siedlungsflächen umgesetzt werden. Für Königswinter wurde im Regionalplan ein Flächenbedarf von 132 ha für Wohnen und Mischnutzung sowie 37 ha für Gewerbe ausgewiesen. Dem gegenüber stehen die Siedlungsflächenreserven, die über die fortlaufende Raumbeobachtung gemäß Siedlungsflächenmonitoring erfasst werden.

Die kommunale Bauleitplanung soll Flächenüberhänge vermeiden und abbauen (vgl. 3.1-2, Ziel 4). Sofern eine Kommune über ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Bauflächen verfügt, ist eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen eines gleichwertigen Flächentausches und bei Flächenüberhang nur durch Flächenrücknahme möglich. Es sind vorrangig Reserveflächen im regionalplanerisch festgelegten Freiraum, in Überschwemmungsbereichen oder mit siedlungsklimatischer Ausgleichsfunktion zurückzunehmen. Diese Festlegung korrespondiert mit dem Ziel 6.1-1 des LEP: Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

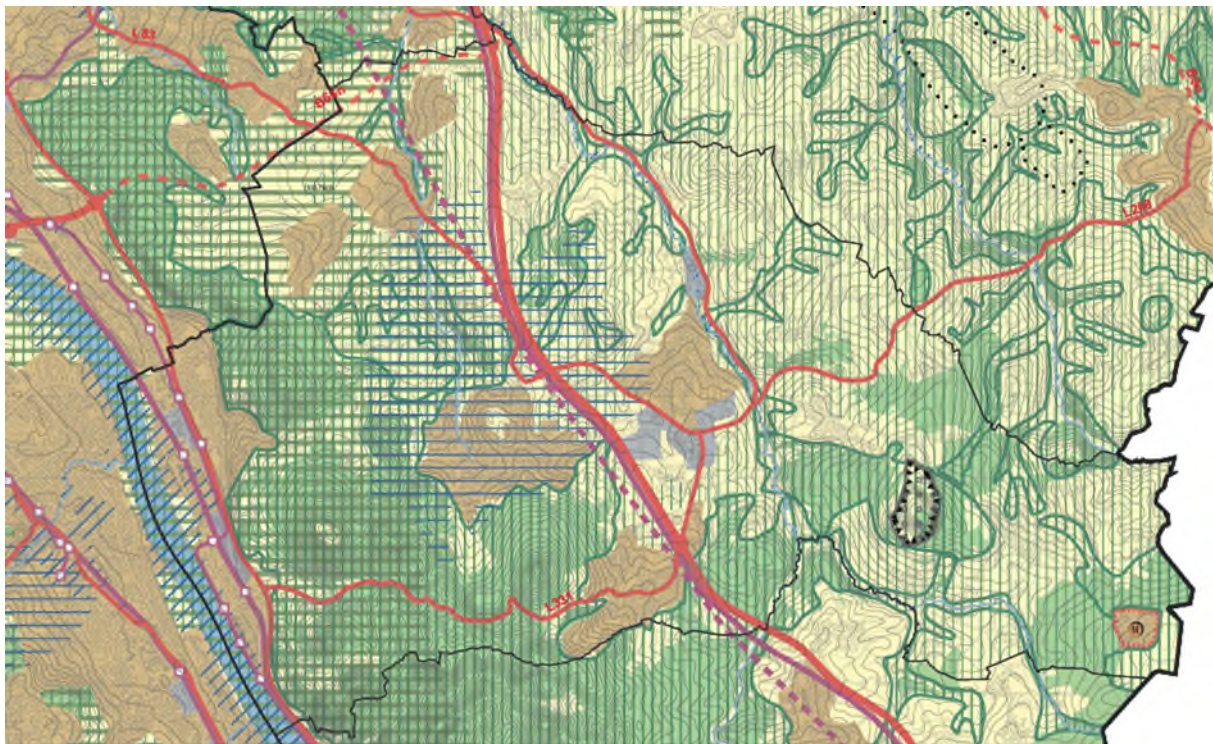
#### **2.2.3.5 Siedlungsraum**

Die überwiegend durch Wohngebiete geprägten Siedlungsflächen werden als *Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)* dargestellt. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Auch Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind grundsätzlich nur in einem ASB zulässig.

ASB sind in der Regel ab einer bestehenden oder geplanten Mindestgröße von etwa 2.000 Einwohner:innen, ab einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha und /oder aufgrund ihrer regionalplanerischen Bedeutung zeichnerisch festgelegt. Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohner:innen sind in der Regel gemäß der Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz (LPIG DVO) dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum zugeordnet und können gemäß den Vorgaben des LEP NRW entwickelt werden.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist die Siedlungsflächenentwicklung für die Unterbringung von überwiegend dem Wohnen dienenden Nutzungen sowie des wohnverträglichen Gewerbes, öffentlicher und privater Dienstleistungen sowie die Verortung siedlungszugehöriger Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorrangig in den ASB zu konzentrieren.

Abbildung 10: Auszug Regionalplan Köln für das Stadtgebiet Königswinter



Quelle: Bezirksregierung Köln, 2026

Als ASB dargestellt sind im Stadtgebiet die Ortsteile Nieder- und Oberdollendorf, Königswinter, Thomasberg/ Heisterbacherrrott, Oberpleis und Ittenbach (einschließlich Gräfenhohn und Döttscheid), Stieldorf/ Oelinghoven, Vinxel und Rauschendorf (vgl. Abbildung 9). Größere unbebaute Reserveflächen innerhalb von ASB liegen in Oberpleis zwischen Herresbacher und Königswinterer Straße, in Oberdollendorf, in Stieldorf nördlich und südlich der Raiffeisenstraße, in Ittenbach am nördlichen Ortsrand und in Gräfenhohn sowie in Vinxel am nördlichen Ortsrand. Zu letzter Fläche hat die Stadt Königswinter im Verfahren eine Rücknahme der Festlegung als ASB um rund 10 ha angeregt.

Die übrigen Ortsteile von Königswinter liegen unter der regionalbedeutsamen Darstellungsgrenze (< 2.000 Einwohner:Innen) und somit in einem *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)*. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortsteile im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen. Im Stadtgebiet liegen v.a. Ortschaften östlich der A3 wie Berghausen, Eudenbach, Bockeroth oder Uthweiler im AFAB.

Das Bundeswehrdepot bei Eudenbach ist im Entwurf des Regionalplans neu als zweckgebundener ASB für militärische Nutzungen festgelegt.

*Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* finden sich in Nieder- und Oberdollendorf (Mühlenbruch), in der Altstadt (MaxionWheels) und südlich bzw. nördlich von Oberpleis (Gewerbegebiete Wahlfeld, Krahfeld und Ruttscheid). Die einzige größere Reserve von bestehenden GIB, die bisher noch nicht entwickelt und bebaut wurde, findet sich südlich von Oberpleis. Für dieses Areal wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 60/59 „Gewerbegebiet Siefen“ aufgestellt. Parallel erfolgt die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im neuen Regionalplan ist eine Erweiterung des GIB Oberpleis-Ruttscheid nach Südwesten (GIB Hasenboseroth/ Kellersboseroth) aufgenommen worden.

### 2.2.3.6 Regionale Freiraumstruktur

Außerhalb des regionalplanerischen Siedlungsraums wird der regionalplanerische Freiraum als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)*, *Waldbereich* oder *Oberflächengewässer* dargestellt. In seiner Eigenschaft als Landschaftsrahmenplan sowie forstlicher Rahmenplan dokumentiert der Regionalplan die wesentlichen übergeordneten Belange von Natur und Landschaft. Daraus ergeben sich für Königswinter die folgenden Vorgaben:

- Die Waldbereiche und die AFAB in Königswinter werden teilweise von *Bereichen zum Schutz der Natur (BSN)*, *regionalen Grünzug (RG)* oder von *Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)* überlagert.
- *Bereiche für den Schutz der Natur* umfassen große Teile des Stadtgebiets Königswinters. Diese Bereiche entsprechen weitgehend den ausgewiesenen Naturschutzgebieten bzw. den europäischen Schutzgebieten (Netz-Natura-2000-Gebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete).
- Für das Stadtgebiet von Königswinter ist zudem ein zentraler *Regionaler Grünzug (RG)* im Regionalplan enthalten, der vor allem das Siebengebirge westlich der A3 umfasst und sich von Bonner Stadtgebiet im Norden kommend (Ennert) über die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Vinxel/ Stieldorf nach Süden in Richtung Thomasberg und Bad Honnef fortsetzt. Dieser Grünzug trennt auch die Siedlungskörper im Talbereich (Nieder- und Oberdollendorf sowie Königswinter-Altstadt) vom Bergbereich. Aus diesem Ziel der Raumordnung ergibt sich für den Flächennutzungsplan die Sicherung eines ausreichend breiten Freiraumkorridors zwischen Vinxel und Stieldorf sowie zum Bonner Stadtteil Holzlar/ Holtorf.
- Ein weiterer *Regionaler Grünzug (RG)* umfasst die unbebauten Flächen am Rheinufer einschließlich der Flächen nördlich der Kläranlage Oberdollendorf sowie den Bereich westlich der Hauptstraße zwischen Niederdollendorf und der Altstadt („Sumpfweg“).
- Die *Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)* entsprechen den Darstellungen der Landschaftspläne bzw. Landschaftsschutzgebiete und stellen somit kein pauschales Ausschlusskriterium für eine Siedlungsentwicklung dar. Innerhalb der BSLE finden sich bereits heute viele kleinere Siedlungen. Die BSLE sind als Grundzüge der Regionalplanung bei allen Planungen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 2.2.3.7 Kulturlandschaft

Nach dem Grundsatz 6 des Regionalplanes sollen die Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart mit ihren prägenden Merkmalen und wertgebenden Elementen und Strukturen erhalten und entwickelt werden. In Ergänzung zum Regionalplan werden im Fachbeitrag Kulturlandschaft kulturlandschaftliche Leitbilder verankert, die die Erhaltung charakterbestimmender und historisch bedeutsamer Merkmale bewirken sollen. Zur Stärkung der regionalen Identität werden in den Fachbeitrag denkmalpflegerische, landschafts- und baukulturelle sowie kulturlandschaftspflegerische Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele aufgenommen. Im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan werden folgende *Kulturlandschaftsbereiche* im Stadtgebiet von Königswinter beschrieben:

- Siebengebirgslandschaft (KLB 446). Dieser Kulturlandschaftsbereich umfasst fast das gesamte Rheintal mit Ausnahme des Bereichs Gewerbegebiet Mühlenbruch und Römlinghoven sowie weite Teil des Naturschutzgebietes Siebengebirge. Das Siebengebirge erfüllt [...] eine wichtige Wohn- und Naherholungsfunktion für den Ballungsraum Köln-Bonn.
- Hanfbachtal einschließlich der Basaltsteinbrüche Hühnerberg und Eudenberg (KLB 451)
- Optisch mechanischer Telegraph Berlin – Koblenz (KLB 359, Hinweis: dieser Bereich liegt im östlichsten Teil des Stadtgebietes bei Eudenbach bzw. Sassenberg)

### 2.2.3.8 Großflächiger Einzelhandel

Die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben erfolgt maßgeblich auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW, Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“). Die im Regionalplan enthaltenen Ziele, Grundsätze und Erläuterungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind lediglich Ergänzungen bzw. Konkretisierungen der landesplanerischen Regelungen.

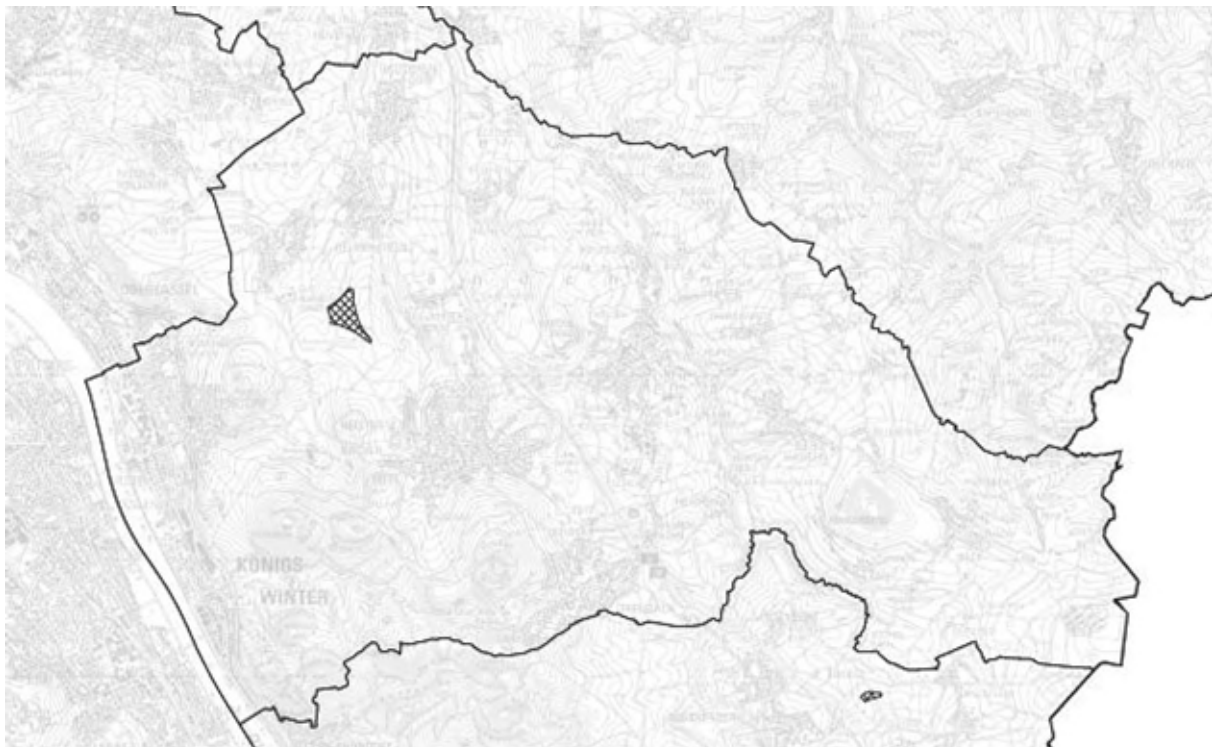
Darüber hinaus sind die Kommunen dazu angehalten, ihre kommunalen Einzelhandelskonzepte samt ortsspezifischer Sortimentsliste fortzuschreiben und die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen. Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind grundsätzlich nur in einem ASB zulässig.

Auf die geplanten Änderungen zu Ausnahmen zum großflächigen Einzelhandel durch die laufende 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes wird hingewiesen (LEP-Ziel 6.5-2). Die Darstellung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Supermärkte oder Drogerien) soll demnach zukünftig ausnahmsweise außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auch dann möglich sein, wenn eine Ausweisung innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht nur nicht möglich, sondern auch nicht sinnvoll ist. Siedlungsstrukturelle Gründe müssen sich nicht unmittelbar aus dem zentralen Versorgungsbereich selbst ergeben, sondern diese können auch außerhalb liegen und eine wohnortnahe Versorgung erschweren.

### 2.2.3.9 Windenergiebereiche (WEB)

Im Teilregionalplan Erneuerbare Energien (TPEE) ist im Stadtgebiet Königswinter die Fläche KÖN-01 als Windenergiebereich (WEB = Vorrangfläche für Windenergie) festgelegt (vgl. Abbildung 10). Im Aufstellungsverfahren hatte der Stadtrat am 4. November 2024 der Festlegung dieser Vorrangfläche im TPEE zugestimmt (vgl. Beschluss Nr. 313/2024). Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen und der TPEE ist wirksam.

Abbildung 11: Auszug Teilregionalplan Erneuerbare Energien



Quelle: Bezirksregierung Köln, TPEE 2025

Der WEB KÖN-01 liegt ca. 12 bis 13 km vom europaweit bedeutsamen Weltraumbeobachtungsradar TIRA (sog. Radom) in Wachtberg-Berkum entfernt. Das Fraunhofer-Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik (FHR), welches das TIRA betreibt, bereitet derzeit einen Antrag auf Ausweitung der Schutzzone um das TIRA von derzeit 4 km auf 20 km vor. Nach Auskunft der Bezirksregierung Köln hat die mögliche Ausweitung der Schutzzone um das TIRA keinen Einfluss auf die derzeitige Ausweisung von Windenergiebereichen im TPEE. Sollte diese Schutzzone zukünftig rechtswirksam werden, müsste im Einzelfall geprüft werden, ob und inwieweit diese Schutzzone zu Einschränkungen der betroffenen Windenergiebereiche u.a. KÖN-01 führt. Im Rahmen des Monitorings zum TPEE müssten die betroffenen Windenergiebereiche überprüft und ggf. (teilweise) angepasst werden.

In den WEB besteht nunmehr die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA). Diese Gebiete haben eine Ausschlusswirkung, d.h. außerhalb dieser Gebiete sind WEA grundsätzlich unzulässig. Es steht den Kommunen allerdings frei, über die regionalplanerisch festgelegten WEB hinaus weitere Flächen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan insbesondere im Zuge einer projektbezogenen Änderung des FNP oder auf Basis einer eigenen kommunalen Potenzialanalyse darzustellen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Auch Einzelanlagen sind so weiterhin möglich (sog. Positivplanung).

### 2.2.3.10 Weitere Festlegungen

#### Verkehr

Weitere wesentliche regionalplanerische Belange stellen die Sicherung und Planung überörtlicher Verkehrswege dar. Der Regionalplan legt die folgenden bestehenden regionalen und überregionalen Verkehrsstrassen fest:

- Die Autobahn A 3 wird als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* dargestellt.
- Als *Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* stellt der Regionalplan die B 42, die L 331 und die L 268 dar.
- Die ICE-Strecke wird im Regionalplan als *Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr* dargestellt.
- Die Bahnstrecke, die sich im Talbereich Nieder-, Oberdollendorf und Königswinter befindet, wird als *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* dargestellt.

Zudem stellt der Regionalplan die Grundzüge der folgenden Trassenplanungen aus dem Bundesverkehrswegeplan dar:

- Ausbau S13
- B56n („Ennertaufstieg“)
- Perspektivische Güterverkehrsstrasse entlang A3

#### Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Stadtgebiet ist ein *Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG)* dargestellt. Dieser stellt kein pauschales Ausschlusskriterium für eine Siedlungsentwicklung dar und ist bereits heute in Teilen bebaut. Dennoch ist eine weitere Ausbreitung der Siedlungen vorrangig auf andere Bereiche des Stadtgebiets zu lenken. Der Bereich umfasst das geplante Wasserschutzgebiet Thomasberg.

#### Bodenschätze

Der Basaltsteinbruch Hühnerberg ist im neuen Regionalplan nachrichtlich als *Bereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze (BSAB)* mit Rekultivierungszielen für die Rohstoffgruppe Festgesteine gemäß Regionalplan Köln a.F. gekennzeichnet.

## **2.2.4 Übergeordnete Fachplanungen**

Neben den planungsrechtlichen Vorgaben der Raumordnungspläne existieren noch übergeordnete, fachliche Vorgaben insbesondere des Natur-, Gewässer- und Hochwasserschutzes sowie Vorgaben weiterer übergeordneter Planungen von verschiedenen Trägern und Behörden wie Verkehrsinfrastruktur oder Leitungstrassen, die in der Flächennutzungsplanung unmittelbar zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Wichtige Fachplanungsträger sind staatliche Organisationen wie z.B. die Eigenbetriebe Wald und Holz oder Straßen.NRW, die Bundeswehr oder der Rhein-Sieg-Kreis. Träger von Fachplanungen können aber auch private Unternehmen sein, die z.B. für die Planung, Verlegung und Sicherung von Leitungstrassen verantwortlich sind. Auch die Interessen der Betreiber und Träger von Bahnstrecken sind im Flächennutzungsplanverfahren zu berücksichtigen.

### **2.2.4.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Direkte übergeordnete naturschutzfachliche Planungsvorgaben für den Flächennutzungsplan liefern die Landschaftsplanung einschließlich der verschiedenen Schutzgebietsausweisungen wie auch Flächen mit Zweckbindungen (Ausgleichsflächen, Grunderwerb für Naturschutzzwecke) oder Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus als besonders geschützte Biotop (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)).

Die Landschaftspläne werden in NRW von den Kreisen bzw. kreisfreien Städten grundsätzlich flächendeckend für den baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) aufgestellt. In den Landschaftsplänen erfolgen Darstellungen und Festsetzungen in textlicher und zeichnerischer Form, die zur Umsetzung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes dienen sollen. Die wichtigsten Inhalte sind:

- Darstellung von Entwicklungszielen,
- Festsetzung besonders geschützter Teile von Natur und Landschaft,
- Festlegung von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere zur Förderung der Biodiversität.

Für das Stadtgebiet von Königswinter existiert noch kein Landschaftsplan. Aus Kapazitätsgründen ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes durch den Rhein-Sieg-Kreis derzeit nicht vorgesehen. Die Bezirksregierung Köln als höhere Naturschutzbehörde kann aber Schutzgebiete für Natur- und Landschaft ausweisen, sofern kein Landschaftsplan vorliegt. In diesen Fällen erlässt die höhere Naturschutzbehörde gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) ordnungsbehördliche Verordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen oder geschützten Landschaftsbestandteilen.

In Königswinter sind derzeit rund 89 % des Stadtgebietes als Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiet (LSG) durch entsprechende Verordnungen ausgewiesen. Zudem sind mehrere NSG gleichzeitig auch Bestandteil von FFH-Gebieten und somit Bestandteil der europäischen NATURA-2000-Gebietskulisse. Planungen im Umfeld erfordern eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Weitere naturschutzfachliche Vorgaben ergeben sich aus dem gesetzlichen Biotopschutz, Fachbeiträgen oder Ausweisungen ohne direkte Bindungswirkung.

## Naturschutzgebiete

In Königswinter befinden sich die in Tabelle 1 aufgeführten, durch ordnungsbehördliche Verordnung ausgewiesenen Naturschutzgebiete. Diese Gebiete umfassen rund 2.121 ha (= 27,8 %) des Stadtgebietes von Königswinter. Den größten Anteil nimmt dabei des NSG Siebengebirge mit einer Fläche von rund 1.835 ha ein.

**Tabelle 1: Naturschutzgebiete (NSG)**

| Nr.      | Name                                           | Fläche<br>gesamt [ha] | Fläche<br>Königswinter [ha] |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| SU-001K2 | NSG Siebengebirge                              | 4.273,0               | 1.835,6                     |
| SU-033   | NSG Eisbachtal mit Nebensiefen                 | 25,0                  | 25,0                        |
| SU-083   | NSG Basaltsteinbruch Hühnerberg                | 143,0                 | 143,0                       |
| SU-085   | NSG Segelfluggelände Eudenbach                 | 47,8                  | 47,8                        |
| SU-028   | NSG Komper Heide                               | 53,3                  | 53,3                        |
| SU-087   | NSG Basaltsteinbruch Eudenberg (2 Teilflächen) | 36,9                  | 17,1                        |
|          |                                                | SUMME                 | <b>2.121,6</b>              |

Quelle: LANUK 2025, Flächenanteil Königswinter: Eigene Berechnung

## Schutzgebiete europäischer Bedeutung

Neben den Naturschutzgebieten finden sich in Königswinter die in Tabelle 2 aufgeführten Flächen mit Schutzgebietsausweisungen nach europäischem Naturschutzrecht. Die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) zeichnen sich durch ihre besondere Bedeutung und Wertigkeit auf europäischer Ebene aus und sind weitgehend deckungsgleich mit den bestehenden Naturschutzgebieten. Die ausgewiesenen FFH-Gebiete umfassen rund 1.942 ha (= 25,5 %) des Stadtgebietes von Königswinter.

**Tabelle 2: Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFHG)**

| Nr.         | Name                                                                              | Fläche<br>gesamt [ha] | Fläche<br>Königswinter [ha] |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| DE-5309-301 | Siebengebirge                                                                     | 4.661,7               | 1.750,0                     |
| DE-4405-301 | Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef                           | 2.335,7               | 18,5                        |
| DE-5309-304 | Basaltsteinbrüche Hühnerberg und Eudenberg/<br>Tongrube Eudenbach (2 Teilflächen) | 144,3                 | 120,9                       |
| DE-5310-301 | Komper Heide                                                                      | 52,8                  | 52,8                        |
|             |                                                                                   | SUMME                 | <b>1.942,2</b>              |

Quelle: LANUK 2025, Flächenanteil Königswinter Eigene Berechnung

### **Landschaftsschutzgebiete**

Für das Stadtgebiet gilt die ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef (LSG-VO). Sie ist am 31.08.2006 in Kraft getreten. Sie setzt rund 4.668 ha (= 61,2 %) des Stadtgebietes als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5209-0001) fest.

Nach § 10 der Verordnung tritt diese außer Kraft, wenn ein rechtskräftiger Landschaftsplan vorliegt, spätestens jedoch gemäß § 32 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz (OBG) nach Ablauf von 20 Jahren seit ihrem In-Kraft-Treten. Mit der Einführung des § 50a Landschaftsgesetz durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024 wurde die Befristung von Verordnungen nach § 32 Abs. 1 OBG aufgehoben. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist durch den Rhein-Sieg-Kreis derzeit nicht geplant und auch eine Novellierung der LSG-VO ist derzeit von der oberen Naturschutzbehörde bei der Bezirksregierung Köln ebenfalls nicht vorgesehen. Die bestehende Landschaftsschutzgebietsverordnung ist somit weiterhin gültig.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Der weit überwiegende Teil der gesetzlich geschützten Biotope befindet sich in den Naturschutzgebieten und im Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG werden daher im FNP nur berücksichtigt, soweit sie außerhalb von Schutzgebieten liegen oder im Hinblick auf den FNP-Maßstab zu klein sind. Dies betrifft eine Fläche südlich vom Ortsteil Weiler. Es handelt sich um einen naturnahen Abschnitt des Lützbachs mit einer Größe von ca. 1 ha (Kennung: BT-SU-01853).

### **Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile**

Als Naturdenkmale werden gemäß § 28 BNatSchG Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. In Königswinter ist laut dem Geoinformationssystem des Rhein-Sieg-Kreises lediglich im Bereich von Haus Schlesien ein Baumbestand als Naturdenkmal erfasst.

Als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ (LB) nach § 30 BNatSchG werden Teile von Natur und Landschaft festgesetzt, deren besonderer Schutz erforderlich ist zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten. In Königswinter sind laut dem Geoinformationssystem des Rhein-Sieg-Kreises keine geschützten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

### **Artenschutz in der Bauleitplanung**

Das Artenschutzrecht gemäß BNatSchG hat – soweit es gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betrifft – für die Aufstellung von Bauleitplänen eine beachtliche Vorwirkung. Denn es muss gewährleistet sein, dass die Umsetzung der Bauleitpläne rechtlich und tatsächlich möglich ist und artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften nicht entgegenstehen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans tritt die Wirkung der artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar ein, da der FNP nur die Grundzüge der Planung darstellt und noch Spielräume für unterschiedliche Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) und Vorhabengenehmigung lässt. Gemäß der Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der

Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ sind daher auf dieser Planungsebene die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Durch diese Vorprüfung lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Stadt Königswinter wird daher für alle Darstellungen, die eine Nutzung vorsehen, die mit einer Neuversiegelung oder Umnutzung von Freiflächen bzw. Biotopstrukturen verbunden ist, und die größer als 0,5 ha sind, eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I) gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ und soweit erforderlich eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Artenschutzrechtliche Konflikte sollen durch die Wahl von Alternativen möglichst vermieden werden.

### **Landesweiter Biotopverbund**

Die Schaffung und der Erhalt eines landesweiten Biotopverbundes ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Ziel 7.2-1 enthalten, wobei im LEP maßstabsbedingt nur Gebiete ab 150 ha dargestellt sind. Im LEP werden für Königswinter neben dem Siebengebirge vor allem die Bereiche der Täler (Lauterbach, Pleisbach, Quirrenbach sowie die Zuflüsse zum Hanfbachtal) aber auch die Waldbereiche südlich von Bockeroth (Hinsberg) und Berghausen (Heisterbusch) als landesbedeutsame Verbundflächen zeichnerisch dargestellt (siehe Abschnitt 2.2.1).

Der Biotopverbund ist im Regionalplan und auch im Flächennutzungsplan dem Planungsmaßstab entsprechend zu konkretisieren. Grundlage dafür liefern die im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) erfassten Biotopverbundflächen. In diesem Biotopkataster des Landes NRW sind Biotopflächen mit Hinweisen zu Gefährdung und Schutzvorschlägen enthalten, die in die Abwägung zum FNP eingehen, eine Darstellung der Verbundflächen ist jedoch nicht erforderlich.

Die Biotopverbundflächen liegen weit überwiegend in den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Teilweise finden sich wichtige Verbundflächen aber auch außerhalb von Schutzgebieten insbesondere entlang von Bachläufen (Pleisbach, Lauterbach, Eichenbach, Pützbach u.a.) auch im besiedelten Bereich oder angrenzend daran. Hier ist im Einzelfall auf Ebene des Flächennutzungsplanes zwischen den Zielen der kommunalen Siedlungsentwicklung und dem Erhalt und der Entwicklung des landesweiten Biotopverbundsystems abzuwägen. In der Regel sind weitere Belange, wie der Gewässerschutz, der Hochwasserschutz und die Anpassung an den Klimawandel in diesen Fällen zu berücksichtigen. Ein kommunales Freiflächenkonzept mit Aussagen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen oder zum Biotopverbund liegt nicht vor.

### **Regionaler Biotopverbund – Freiwilliges Naturschutzgroßprojekt „chance7“**

Das Projekt „chance7“ ist ein langfristig angelegtes Naturschutzgroßprojekt, mit dem sich der Rhein-Sieg-Kreis seit 2010 an dem Bundes-Förderprogramm chance.natur beteiligt. Ziel des Projektes ist die freiwillige Schaffung von Biotopverbundsystemen zwischen Siebengebirge und mittlerer Sieg. Die Natur- und Kulturlandschaften sollten mit dem Projekt so verbessert werden, dass die Qualität der Landschaft und die Lebensräume für seltene Arten mit z.T. bundesweiter Bedeutung erhalten werden. Die Förderkulisse umfasste insgesamt sechs Kerngebiete: in Königswinter lagen das Siebengebirge (Kerngebiet 1), Pleiser Hügelland (Kerngebiet 2) und Oberhau/ Eudenbach (Kerngebiet 3).

Aufbauend auf einer umfassenden Kartierung mit Analyse des Bestandes wurde in der ersten Phase des Projekts ein Pflege- und Entwicklungsplan (2010 bis 2015) erstellt. Dabei wurden ergänzend zur

naturschutzfachlichen Betrachtung auch gesamtwirtschaftliche Aspekte (Land- und Forstwirtschaft, Freizeit, Erholung/ Tourismus) mit dem Ziel betrachtet, die späteren freiwilligen Maßnahmen nachhaltig umzusetzen.

Für die Kerngebiete Siebengebirge, Pleiser Hügelland und Oberhau/ Eudenbach wurden Maßnahmen im Wald, im Offenland, an Gewässern und besondere Artenhilfsmaßnahmen entwickelt und zwischen 2015 und 2026 realisiert. Für den Bereich der Komper Heide wurde ein freiwilliges Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, mit dem Ziel die Flächen des bestehenden Naturschutzgebietes zu arrondieren.

Das im Rahmen des freiwilligen Naturschutzprojektes für weite Teile des Freiraumes im Stadtgebiet aufgestellte Pflege- und Entwicklungskonzept soll in der Bauleitplanung bei der Auswahl neuer Ausgleichs- und Ersatzflächen Berücksichtigung finden. Ebenso sollen die für Naturschutzzwecke im freiwilligen Naturschutzprojekt chance 7 durch den Rhein-Sieg-Kreis erworbenen Flächen (außerhalb der ausgewiesenen Naturschutzgebiete) in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

### **Naturpark**

Der Naturpark Siebengebirge erstreckt sich auf rund 5.895 ha (= 77,4 %) des Stadtgebietes von Königswinter. An das Stadtgebiet grenzt im Osten zudem der Naturpark Bergisches Land an. Naturparks sind nach § 27 BNatSchG einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

- großräumig sind,
- überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
- sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
- nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

Beim Naturpark steht vor allem die Landschaftsnutzung im Fokus, die naturschutzrechtliche Belange mit anderen Zwecken in Einklang bringen soll. Der Schutzzweck ist in der ausweisenden Verfügung festzulegen. Ein generelles Bau- und Planungsverbot ergibt sich weder aus dem Text des BNatSchG noch aus der Schutzgebietsausweisung selbst. Bei der Auswahl von neu darzustellenden Bauflächen (Alternativenprüfung) im Flächennutzungsplan sind die Belange und Aufgaben des Naturparks zu berücksichtigen.

### **Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen**

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen (§ 1 Abs. 3 BauGB) und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits festgesetzte und hergestellte Ersatz- und Ausgleichsflächen können und sollen nicht für andere Zwecke in Anspruch genommen werden. Sie sind daher grundsätzlich im FNP zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a. auch die Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der ICE-Strecke oder kommunale Bebauungspläne. Einige der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen innerhalb festgesetzter Schutzgebiete (NSG oder LSG) und umfassen u.a. Maßnahmen zur Umwandlung von bestehenden Waldflächen in naturnahe Bestände. Ein Ersatzflächenkataster, dass alle bereits vorhandenen Ersatz- und Ausgleichsflächen erfasst, befindet sich derzeit beim Rhein-Sieg-Kreis in der Überarbeitung.

### **Sonstige naturschutzfachliche Grundlagen**

Des Weiteren gehen folgende naturschutzfachliche Grundlagen in den Flächennutzungsplan und die in die Bewertung der Flächen ein:

- die Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Landesdienstes NRW,
- der Klimaatlas NRW, u.a. die Karte „Klimaanalyse“,
- sowie Planungen zum Gewässer- und Hochwasserschutz (siehe folgendes Kapitel)

#### 2.2.4.2 Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Ziele des Hochwasser- und Gewässerschutzes sind insbesondere im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) festgelegt. Das übergeordnete Ziel ist der Schutz von vier Kernbereichen:

- Gesundheit und Leben der menschlichen Bevölkerung.
- Umwelt und Natur, einschließlich Gewässerökologie und Artenvielfalt.
- Wirtschaftliche Tätigkeiten (Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft).
- Kulturerbe und historisch bedeutsame Bausubstanz. [[1](#), [2](#), [3](#)]

Der Hochwasserschutz umfasst im Wesentlichen 3-Säulen:

- den vorbeugenden Hochwasserschutz, der sich um den Erhalt, die Sicherung und Wiederherstellung von Retentionsräumen und versickerungsfähigen Böden kümmert, das sog. Hochwasserflächenmanagement,
- den technischen Hochwasserschutz, der den Bau von Dämmen, Deichen und Hochwasserrückhaltesperren umfasst, sowie
- die Hochwasservorsorge, die die Warnung, Bauvorsorge und Risikovorsorge betrifft. Hochwasserwarnung und Risikovorsorge durch eine Hochwasserversicherung werden im Laufe dieses Nachmittags noch von anderen Referenten behandelt. Ich beschränke mich daher auf die Bauvorsorge.

Ziel des Gewässerschutzes ist es, das ökologische Gleichgewicht der Gewässer zu bewahren oder wiederherzustellen, die Trink- und Brauchwasserversorgung zu gewährleisten und alle anderen Wassernutzungen, die dem Gemeinwohl dienen, möglichst im Einklang mit dem Schutz der Gewässer langfristig zu sichern.

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dies sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 b WHG). Grundlage hierfür ist die Datenbank ELWAS-WEB.

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtungen zum FNP einbezogen. Grundlage hierfür ist das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landes NRW. Ergänzend wird derzeit im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises in Zusammenarbeit mit den Kommunen eine Starkregenrisikokarte erarbeitet, die Grundlage für ein kommunales Starkregen-Risikomanagement sein soll.

Die europäische Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) hat das Ziel die Situation von Fließgewässern zu verbessern. Dafür sollen Gewässerentwicklungskonzepte mit längerfristigen, ganzheitlichen und detaillierten Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. In Königswinter wurde durch den Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis für die regional bedeutsamen Gewässer Pleisbach, Lauterbach und Quirrenbach 2011 ein Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet. Zeitlicher Umsetzungshorizont für die Maßnahmen ist das Jahr 2039. Die Entwicklung von Gewässern und ihren Auen stellt eine ökologische Aufwertung dar. Die Berechnung der Aufwertung erfolgt nach vom Aggerverband entwickelten

Verfahren „Kompensation Blau“. Dieses Verfahren unterstützt die Umsetzung der Gewässerentwicklungsmaßnahmen, fördert die Kooperation zwischen den Kommunen, verringert den Flächenverbrauch für Ausgleichsmaßnahmen und bündelt finanzielle Ressourcen.

Im Stadtgebiet Königswinter gibt es derzeit keine durch Verordnung festgesetzten Wasserschutzgebiete. Es gibt aber Planungen der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz zum Wasserschutzgebiet Thomasberg. Der Entwurf des geplanten Wasserschutzgebietes mit Stand 2016 wird dem neuen Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt. Änderungen an den Abgrenzungen der Wasserschutzzonen sind bis zur Einleitung des förmlichen Verfahrens und im weiteren Verfahren möglich.

Im Stadtgebiet Königswinter gibt es auch festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ÜSG) von Rhein sowie Pleisbach und Lauterbach. Zudem bestehen Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete entlang dieser Gewässer.

Im Flächennutzungsplan werden die Schutz- und Risikogebiete sowie notwendige Abstandsflächen zwischen Fließgewässern und baulichen Nutzungen bei der Auswahl und Darstellung von Bauflächen berücksichtigt, um die bestehenden Ökosysteme nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden entlang des Rheins und des Pleisbaches sowie ihrer Nebengewässer Renaturierungsmaßnahmen angestrebt.

#### **2.2.4.2.1 Gewässerentwicklungskonzept des Wasserverbandes**

Im Rahmen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) sollen Fließgewässer wieder in einen „guten Zustand“ versetzt werden. Dafür sollen Gewässerentwicklungskonzepte entwickelt werden, die längerfristige, ganzheitliche und detaillierte Maßnahmen enthalten, um die Situation von Gewässern zu verbessern. Mit dem Gewässerentwicklungskonzept können längerfristige, ganzheitliche, detaillierte und konzeptionelle Maßnahmen entwickelt werden, um die Situation von Gewässern zu verbessern und auch entsprechende Fördermittel dafür abzurufen. Gewässerbauliche Maßnahmen sind bis zu 80 % über Landesmittel förderfähig.

In Königswinter wurde durch den Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis für die regional bedeutsamen Gewässer Pleisbach, Lauterbach und Quirrenbach 2011 ein Gewässerentwicklungskonzept entwickelt. Im Rahmen dieses Konzepts wurde eine umfassende Analyse des Zustands der Gewässer durchgeführt, wobei Defizite in verschiedenen Bereichen, wie z.B. dem Umwelt-, Hochwasserschutz oder auch der Qualität der Gewässer erkannt wurden. Um diese zu verbessern wurde in Abstimmung mit verschiedenen Akteuren ein Maßnahmenkonzept aufgestellt. Die Maßnahmen reichen von gewässergerechter Ufergestaltung und Auenstrukturentwicklung über die Anlage von Uferstreifen, den Rückbau von Uferverbauen oder Querbauwerken bis zum Erhalt bzw. zur Entwicklung lebensraumtypischer Ufervegetation und einer Extensivierung der Nutzung.

Insbesondere aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der teilweise hohen Kosten der gewässerbaulichen Maßnahmen sind bisher allerdings nur Teile der vorgeschlagenen Maßnahmen – insbesondere in Zusammenarbeit mit Chance7 – an Pleis- und Quirrenbach oder im Rahmen der laufenden Gewässerunterhaltung umgesetzt worden. Die Stadt Königswinter konnte allerdings in den letzten Jahren vermehrt Flächen im Bereich des Pleisbaches erwerben, dort können mittelfristig entsprechende Maßnahmen der Gewässerentwicklung durch den Wasserverband umgesetzt werden.

### **2.2.4.3 Verkehrsplanung**

#### **2.2.4.3.1 Bundesverkehrswegeplan 2030**

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 stellt als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes die verkehrspolitischen Weichen für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren. Er betrachtet dabei sowohl die Bestandsnetze als auch Aus- und Neubauprojekte im Bereich der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße.

Auf den nachfolgenden Planungsstufen werden die einzelnen Projekte des BVWP bzw. der Bedarfspläne von den jeweiligen Vorhabenträgern vertieft. Hierbei werden je nach Erfordernis Raumordnungsverfahren, Linien- bzw. Trassenbestimmungsverfahren und Planfeststellungsverfahren durchlaufen. Zeitpunkt und Reihenfolge der Umsetzung eines konkreten Projekts hängen letztlich von dessen Priorisierung im Bedarfsplan, dem jeweiligen Planungsstand sowie den vom Bundestag zur Verfügung gestellten Finanzmitteln ab.

Die im aktuellen BVWP 2030 bewerteten Vorhaben wurden einer Nutzen-Kosten-Analyse unterzogen und zusätzlich umwelt- und naturschutzfachlich, raumordnerisch und städtebaulich beurteilt. Auf dieser Basis wurden sie in verschiedene Dringlichkeitskategorien eingruppiert.

Im BVWP 2030 ist das Projekt „Bonn/O (A 59) - Birlinghoven/Dambroich“ (sog. B56n bzw. Ennertaufstieg) unter der Nummer B56-G40-NW-T2-NW in der Kategorie „*Weiterer Bedarf*“ geführt. Eine konkrete Trassenplanung bzw. Linienfeststellung ist für die B56n bisher allerdings nicht erfolgt. Die bisher dargestellte Trasse stellt daher auch nur eine denkbare Lösungsmöglichkeit dar.

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist das Projekt „Korridor Mittelrhein: Zielnetz II“ unter 2-004-V04 als „*potentieller Bedarf*“ enthalten. Zur Entlastung der Bewohner im stark vom Güterverkehr befahrenen Mittelreintal von Lärm und Erschütterungen ist zusätzlich zu den Maßnahmen des Zielnetzes I (2-004-V03) der Bau einer Güter-Neubaustrecke zwischen Troisdorf und Mainz-Bischofsheim vorgesehen. Diese soll die wirtschaftskräftigen Räume Köln und Rhein/Ruhr mit den Räumen Rhein/Main und Rhein/Neckar verbinden. Eine Trassenfestlegung ist nicht erfolgt, der geplante Korridor orientiert sich aber an der A3 bzw. der ICE-Strecke. Wann mit einer Aufnahme der Planungen oder einer Realisierung der Maßnahme zu rechnen ist, ist völlig offen.

#### **2.2.4.3.2 Fortschreibung des ÖPNV-Bedarfsplanes**

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV NRW) stellt den ÖPNV-Bedarfsplan neu auf und hat über die Bezirksregierungen ein Beteiligungsverfahren zu Maßnahmenanmeldungen eingeleitet. Gegenstand des ÖPNV-Bedarfsplans sind im Wesentlichen der Aus- und Neubau der Schieneninfrastruktur – Eisenbahn, Straßen-/Stadtbahn und von Seilbahnen mit Ausgaben von mehr als 5 Mio. EUR (vgl. § 7 ÖPNVG NRW).

Für den Regierungsbezirk Köln wird das Beteiligungsverfahren für Vorhaben des schienengebundenen Verkehrs (SPNV) und des Straßenpersonennahverkehrs (ÖSPV) in Abstimmung mit dem MUNV NRW und der Bezirksregierung Köln, federführend von go.Rheinland durchgeführt. Grundlage für die Beteiligung sind die Maßnahmenanmeldungen aus den Jahren 2015/ 2016, die das Land zur Verfügung gestellt und die go.Rheinland zusammengeführt und angepasst hat („initiale Maßnahmenlisten“). Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen wird go.Rheinland in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln eine Vorschlagsliste erarbeiten, die von den Gremienmitgliedern analog dem Verfahren in 2016 priorisiert werden soll.

Die Stadt Königswinter hat dem Rhein-Sieg-Kreis folgende Stellungnahme gegeben:

*„Es liegt ein Beschluss unseres Ausschusses vom 7.3.2007 vor, dass die S 13 als 3. Linie neben den beiden Regionalexpress-Verbindungen eingerichtet wird. Außerdem sollte vermieden werden, dass es bei der Einführung der S-Bahnlinie 13 bis Bonn-Oberkassel zu einer Beeinträchtigung der Bedienungsintervalle der an der Bahnstrecke Köln-Niederlahnstein südlich von Bonn-Oberkassel liegenden Bahnhöfe bzw. Gemeinden kommt. Hierzu wurde eine gemeinsame Initiative mit den sich nach Süden anschließenden Gemeinden gefordert. Aus Sicht der Verwaltung der Stadt Königswinter sollte mit der Verlängerung der S-Bahn ebenso der dringend erforderliche barrierefreie Umbau der Bahnhöfe Niederdollendorf und Königswinter einhergehen.“*

Der Umbau/ Neubau des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) in Oberpleis gehört nicht zum ÖPNV-Bedarfsplan, da dieser nur für liniengebundene Verkehrsmittel gilt.

#### **2.2.4.3.3 Fortschreibung Landesstraßenbedarfsplan – Neubau**

Der aktuell gültige Landesstraßenbedarfsplan stammt aus dem Jahr 2006. Dieser soll aktuell fortgeschrieben werden. Hierzu wurden die Kommunen durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV NRW) sowie die Bezirksregierung Köln aufgefordert, ihre Maßnahmen für den neuen Landesstraßenbedarfsplan anzumelden.

Relevant für den Landesstraßenbedarfsplan sind ausschließlich Neubaumaßnahmen und Ortsumgehungen im Zuge von Landesstraßen. Nicht relevant sind kleinere Umbaumaßnahmen, z.B. der Bau eines Kreisverkehrsplatzes oder der Neubau eines Radweges an einer Landesstraße. Hierfür gibt es die Programme FöRi-Kom-Stra (Förderrichtlinie kommunaler Straßenbau) und FöRi-Nah (Förderrichtlinie Nahmobilität). Das MUNV NRW hat bereits angekündigt, dass der finanzielle Spielraum für den Neubau von Landesstraßen (wie in der Vergangenheit) auch in den nächsten Jahren beschränkt sein wird. Deshalb haben nur Maßnahmen eine realistische Chance, die ein großes verkehrliches Potenzial aufweisen. Für Königswinter wurden keine Neubaumaßnahmen gemeldet.

Im bisher gültigen Landesstraßenbedarfsplan ist allerdings noch der Neubau der L490 auf Bonner Stadtgebiet, parallel zur B42 bis zur L268 auf Königswinterer Stadtgebiet („Grüner Weg“) vorgesehen. Seitens der Stadt Bonn wird diese Planung abgelehnt. Eine entsprechende Stellungnahme hat das Fachreferat des MUNV mit Datum vom 24.01.2025 erhalten. Die Stadt Königswinter hat in den 1980er Jahren für den Bereich den Bebauungsplan Nr. 30/15 „Cäsariusstraße / nördl. des Grünen Wegs“ aufgestellt, mit dem Ziel die Flächen für die Trasse der neuen L490 zu sichern. Dieser Bebauungsplan ist seit 31.03.1986 rechtskräftig. Auf Königswinterer Stadtgebiet ist der Neubau der L490 damit planungsrechtlich gesichert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Königswinter (ASUK) hat am 09.04.2025 beschlossen, dass die Maßnahme (Neubau L490) nicht aus dem Landesstraßenbedarfsplan gestrichen werden soll (vgl. Beschluss 309/2025/1). Die Fortschreibung des Landesstraßenbedarfsplan ist noch nicht abgeschlossen.

#### **2.2.4.3.4 Um- und Ausbau von bestehenden Landesstraßen**

Die Planung und der Bau von Kreisverkehrsplätzen an Landesstraßen erfolgt aus den jeweiligen Finanzierungsprogrammen des Landes Nordrhein-Westfalen. Umbauten von Knotenpunkten an Landesstraßen werden aus dem Finanzierungsprogramm „Um- und Ausbau von Landesstraßen bis 3,0 Mio €“ finanziert und durch die Unterkommission (UK) Rhein-Berg des Regionalrates für den Regierungsbezirk Köln in einer Prioritätenliste geordnet und in der Regel vom Landesbetrieb Straßenbau NRW umgesetzt. Hierfür erarbeitet der Landesbetrieb Straßenbau NRW nach einem

landesweiten einheitlichen Bewertungsverfahren Prioritätenvorschläge, die in den zuständigen Regionalräten beraten und dort in eigener Verantwortlichkeit beschlossen werden. Die Prioritätenliste der Unterkommission (UK) Rhein-Berg für 2026 enthielt folgende Maßnahmenvorschläge in Königswinter:

- Umbau Knotenpunkt Kantering/Falkensteiner Gässchen an der L331 in Ittenbach (Gelistet auf Position 5 von 12)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L331/ A3 AS Siebengebirge FR Köln (Gelistet auf Position 11 von 12)

Mit einer Umsetzung der o.g. Maßnahmen kann im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (bis 2043/2045) gerechnet werden. Auf der Liste der weiteren Maßnahmen finden sich zudem folgende Maßnahmenvorschläge in Königswinter:

- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L143/ L268 in Herresbach (2,15)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L268/ L83 in Thomasberg (2,16)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L331/ östlich Anschlussstelle mit B42 (2,23)
- (Anlage einer Querungshilfe an der L268 in Zweikreuzenweg/ Bellinghausener Str. (2,37))
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L331/ L83 in Ittenbach (2,46)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L268/ Dollendorfer Straße in Oberpleis (2,48)
- Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der L193/ Oberkasseler Straße in Oberdollendorf (2,51)

Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (bis 2043/2045) ist unsicher. Bis auf die Anlage des Linksabbiegers und der Querungshilfe sind die Maßnahmen für den Flächennutzungsplan allerdings relevant und werden als Hinweise aufgenommen.

Darüber hinaus ist für die Anbindung des Gewerbegebietes Siefen (B-Plan 60/59 in Aufstellung) ebenfalls die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Hierfür soll mit dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. Planung und Bau soll die Stadt Königswinter übernehmen. Dieser Kreisverkehr wird daher als Hinweis in den FNP übernommen.

Auch für den Anschluss der Gewerbebaufläche OB-G-11 „Hasenboseroth/ Kellersboseroth“ wird voraussichtlich ein Ausbau des bestehenden Knotenpunktes L268/ Flurweg zum Kreisverkehrsplatz erforderlich. Konkrete Planungen bestehen derzeit nicht. Dieser Kreisverkehrsplatz wird ebenfalls als Hinweis in den FNP übernommen.

#### **2.2.4.3.5 Generalsanierung des Korridors „Rechter Rhein“**

Eine Totalsperrung der Rechten Rheinstrecke vom 10.07.26 bis 11.12.2026 soll die dringend benötigte gewerkeübergreifende, gebündelte Erneuerung der Strecke ermöglichen. Im Bereich der Stadt Königswinter sind u.a. die Modernisierung der Bahnhöfe Niederdollendorf und Königswinter geplant. Die Deutsche Bahn (DB) plant im Rahmen der Modernisierungsoffensive 3 (MOF 3) auch den barrierefreien Ausbau der Bahnhöfe Niederdollendorf und Königswinter (auf die Informationsvorlage 372/2025 wird verwiesen). Des Weiteren sollen die Beseitigung des Bahnübergangs Drachenfelsstraße und der Bau einer Bahnunterführung für Fuß- und Radfahrer in dieser Zeit realisiert werden.

#### **2.2.4.3.6 Nahverkehrsplan**

Wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ist ein am Bedarf orientiertes und unter Umweltgesichtspunkten ausgerichtetes ÖPNV-Angebot, welches auf Grundlage des Nahverkehrsplans des Rhein-Sieg-Kreises als Aufgabenträger geplant und

koordiniert wird. Im Folgenden werden die wesentlichen Grundzüge und Maßnahmen des Nahverkehrsplans 2.5 (Stand Januar 2022) kurz aufgeführt:

*„Seit 2010 erfolgt eine sukzessive Optimierung des Netzes. Die Schwerpunkte liegen auf der Weiterentwicklung des Anschlussknotens Oberpleis sowie der Zubringerlinien aus dem Bergbereich ins Rheintal. Angebotsverbesserungen auf den Linien 520 und 521 sowie der Achse entlang des Pleistals wurden im Dezember 2012 umgesetzt. Im Dezember 2015 wurden der Schülerverkehr im Raum Oberpleis sowie die Fahrpläne der Linien 525 und 536 optimiert, im Dezember 2016 folgte eine Taktverdichtung auf der Linie 541, im Dezember 2018 Taktverdichtungen auf den Linien 66, 520, 536 und 560 sowie im August 2019 weitere Verbesserungsmaßnahmen auf den Linien 66, 520 und 537. Potenziale für die zukünftige Weiterentwicklung des Netzes wurden im Sommer 2018 ausgearbeitet und liegen vor allem in folgenden Bereichen:*

- *Aufbau eines Taktknotens in Stieldorf*
- *Überprüfung der Querverbindungen zwischen Stieldorf, Oberpleis und Ittenbach zwecks Abbaus von Parallelverkehren (Linien 512 und 537)*
- *Abend- und Wochenendverkehr auf der Linie 541 mit Bus statt TaxiBus*
- *Angebotsverbesserungen zwischen Siegburg sowie ggf. Sankt Augustin und Oberpleis sowie zwischen Königswinter und Ittenbach*
- *Maßnahmen zur Förderung des Freizeitverkehrs im Siebengebirge (z.B. dauerhafte Etablierung der Buslinie auf den Petersberg, Einsatz von Fahrradbussen*
- *betriebliche Stabilisierung der staugefährdeten Linie 521 (Margarethenhöhe)“*

**[ wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt]**

#### **2.2.4.3.7 Mobilstationenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises**

Der Rhein-Sieg-Kreis hat sich im aktualisierten Nahverkehrsplan auch das Ziel gesetzt, ein flächendeckendes Netz von Mobilstationen zu etablieren. Mobilstationen dienen der Vernetzung mehrerer Mobilitätsangebote und Verkehrsmittel und ermöglichen nahtlose, verkehrsmittelübergreifende Wegeketten. Damit tragen Mobilstationen dazu bei, die Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund zu stärken und so dessen Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem PKW-Verkehr zu verbessern.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Jahr 2021 das Büro Planersocietät aus Dortmund mit der Erarbeitung eines Feinkonzeptes Mobilstationen beauftragt. Dieses enthält unter anderem ausführliche allgemeine Informationen zu Mobilstationen, deren Fördermöglichkeiten sowie Steckbriefen zu den 79 untersuchten Standorten im Rhein-Sieg-Kreis. Das Feinkonzept dient als erste Grundlage für die Planung von Mobilstationen. Aufbauend auf den Erkenntnissen aus diesem Konzept können weitere Stationen – ggf. auch kleinere Stationen mit weniger Elementen –geplant werden. Im Stadtgebiet Königswinter wurden folgende Standorte untersucht:

- Königswinter Bahnhof
- Niederdollendorf Bahnhof
- Oberdollendorf Stadtbahn
- Ittenbach Busbahnhof
- Parkplatz Heisterbacherrott / „Haus Schlesien“
- Oberpleis Busbahnhof
- Longenburg Stadtbahn

Da die Mobilstation am geplanten Mitfahrerparkplatz in Ruttscheid bereits durch die Stadt geplant wurde, wurde diese im Konzept nicht weiter untersucht.

Die Steckbriefe umfassen u.a. Vorschläge zu Ausstattungsmerkmalen (Mindestausstattung aus Sicht des Fördermittelgebers sowie Empfehlungen aus gutachterlicher Sicht), deren Verortung und eine Grobkostenschätzung. Die Steckbriefe dienen damit als Basis für eine Rahmenanmeldung beim Fördermittelgeber, dem Nahverkehr Rheinland (NVR), sowie als Hilfestellung für die weitere Planung und Umsetzung in den Kommunen. Die konkrete Entscheidung zur Realisierung einer Mobilstation sowie die Festlegung des tatsächlichen Ausstattungsumfangs obliegen der jeweiligen Kommune.

Die Stadt Königswinter wird entsprechend der personellen und finanziellen Ressourcen sowie der Grundstücksverfügbarkeit die Planungen zu einzelnen Mobilstationen weiter betreiben und dem entsprechenden Fachausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen (vgl. Vorlage 104/2021).

#### **2.2.4.3.8 Radverkehrskonzept des Rhein-Sieg-Kreises 2014**

Im Jahr 2014 hat das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Kaulen (SVK) ein Radverkehrskonzept für den Rhein-Sieg-Kreis erarbeitet, das als rahmengebende Handlungsgrundlage der Förderung umweltfreundlicher Mobilität dienen sollte. In dem Konzept wurden auch die zukünftigen Potenziale für den Radverkehr abgeschätzt.

Die Netzplanung für den Rhein-Sieg-Kreis bildete den Hauptbestandteil des Radverkehrskonzeptes. Um die begrenzten Ressourcen effektiv einzusetzen und den Radverkehr zielgerichtet zu stärken, wurde daher ein Hauptachsennetz für den Fahrradverkehr im Rhein-Sieg-Kreis bestimmt, das sich aus den in erster Linie für den Alltagsverkehr, aber auch für den Freizeitverkehr bedeutendsten Radverkehrsverbindungen zusammensetzt. Die Hauptachsen sollen als hochwertiges und priorisiertes Netz ausgebaut werden. Die Straßenbaulastträger sollen ihre Mittel für den Radverkehr und ihre Aktivitäten vorrangig auf die Hauptachsen konzentrieren.

Der Rhein-Sieg-Kreis kommt mit dem Radverkehrskonzept seiner gesetzlichen Pflichtaufgabe der Koordination nach, indem die Hauptachsen des Radverkehrs über die kommunalen Grenzen hinweg in einem interaktiven Prozess abgestimmt und definiert wurden. Die Linienführung der Achsen orientiert sich dabei an den Hauptverkehrsachsen des Kreises, den bedeutenden Naturräumen sowie den Verbindungen der zentralen Orte des Kreises. Für Königswinter wurden vier Hauptachsen mit insgesamt 25,4 km definiert:

- zwischen Bad Honnef und Bonn am Rhein entlang,
- zwischen Niederdollendorf und Oberpleis über Heisterbach und Heisterbacherrott,
- zwischen Aegidienberg und Oberpleis über Quirrenbach, Hühnerberg, Berghausen, und Herresbach
- sowie zwischen Sankt Augustin-Birlinghoven und Oberpleis über Zweikreuzen und Rauschendorf.

Das Radverkehrskonzept erfasste außerdem die Schnittstellen zwischen den Verkehrsarten unter Berücksichtigung ihrer Netzfunktionen (multimodale Verknüpfungspunkte). Aufgenommen wurden auch Serviceeinrichtungen (Abstellanlagen, ÖPNV-Mitnahme, Verleih, Bett+Bike), das Leitsystem und Kommunikationsmaßnahmen (Portale, Broschüren, etc.).

Für Königswinter wurde hinsichtlich der multimodalen Verknüpfungspunkte Handlungsbedarf an folgenden Punkten gesehen: Bahnhöfe Königswinter und Niederdollendorf, Stadtbahnhaltestellen Linie 66 in Königswinter-Altstadt und Niederdollendorf sowie an den Bushaltestellen in

Niederdollendorf, Oberdollendorf, Kloster Heisterbach und ZOB Oberpleis. Es wurde vorgeschlagen, öffentliche Leihfahrradstationen an diesen 12 multimodalen Verknüpfungspunkten sowie für den Individualverkehr Fahrradboxen / überdachte Fahrradabstellanlagen, Witterungsschutz und P+R Parkplätze zu errichten. An den Bahnhöfen Königswinter und Niederdollendorf wird zudem die Unterbringung jeweils einer Radstation / Parkhaus vorgeschlagen.

Des Weiteren sieht das Konzept den Ausbau der kreisweiten radverkehrsbezogenen Information und Kommunikation sowie mögliche Synergieeffekte mit der Entwicklung der Elektromobilität und das Potenzial in Radschnellverbindungen vor.

Für alle Hauptachsen sind zudem Netzlücken, Konfliktbereiche und Hindernisse ermittelt worden. In Königswinter gehören rund 11,8 Kilometer der Hauptachsen zum gesicherten Netz. Rund 13,6 Kilometer der Hauptachsen sind als Netzlücke, Konfliktbereich oder Hindernisstrecke erfasst worden; in der Straßenbaulast der Stadt Königswinter stehen davon 8,4 Kilometer. Zur Behebung der Netzlücken, Konfliktbereiche und Hindernisse sind Sofortmaßnahmen und weitere Maßnahmen entwickelt und priorisiert worden. Die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes für das Hauptachsennetz ist Sache der jeweils zuständigen Baulastträger. Die Maßnahmen wurden in sechs unterschiedliche Lösungskategorien eingeteilt. Es wurden zudem Abschnitte und Bereiche mit Planungspriorität festgelegt.

Insgesamt sind für das Stadtgebiet von Königswinter 25 Maßnahmen, davon drei im Sofortprogramm, 19 kurzfristige und drei mittel- bis langfristige, vorgesehen. Die vorrangig umzusetzenden Maßnahmen mit den Nummern 4 bis 7 und betreffen mit Ausnahme der Nummer 5 die Stadt Königswinter als Straßenbaulastträger.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter hatte den im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises erstellten Konzeptentwurf in seiner Sitzung am 26.03.2014 zur Kenntnis genommen und grundsätzlich begrüßt. Der Ausschuss stellte seinerzeit jedoch fest, dass nach seiner Ansicht noch Nachbearbeitungsbedarf besteht und hatte daher beschlossen, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe einzurichten, die in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Gutachter das Konzept weiterentwickeln sollte (vgl. Beschluss Nr. 479/2014 zu Vorlage 48/2014). Nach Einschätzung der Kreisverwaltung wäre eine Überarbeitung des Konzeptes zwar grundsätzlich möglich. Die Umsetzung des Konzeptes sollte jedoch weitgehend ohne gutachterliche Unterstützung auf Verwaltungsebene erfolgen. Die Arbeitsgruppe wurde daher nicht eingerichtet.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Kreistages beauftragte dann am 29.04.2014 die Kreisverwaltung, in Zusammenarbeit mit den kreisangehörigen Kommunen sowie dem Landesbetrieb Straßen.NRW die Bausteine des Radverkehrskonzeptes umzusetzen, mit dem Ziel, den Radverkehrsanteil an täglichen Wegen zu erhöhen. Dabei sollten vorrangig die Engpässe und sonstigen Hindernisse auf den Hauptachsen des Alltagsverkehrs abgebaut werden.

Bisher wurden in Königswinter – insbesondere aufgrund fehlender Finanzmittel – keine grundlegenden Verbesserungsmaßnahmen oder Lückenschlüsse im Hauptachsennetz nach dem Konzept des Rhein-Sieg-Kreises umgesetzt, sondern nur einzelne punktuelle Sofortmaßnahmen durchgeführt. Im Übrigen wird auf das in Aufstellung befindliche Nahmobilitätskonzept (vgl. Abschnitt 2.5.13) verwiesen.

## **2.2.4.4 Soziale Infrastruktur**

### **2.2.4.4.1 Rettungsdienstbedarfsplan für den Rhein-Sieg-Kreis**

Der aktuelle Rettungsdienstbedarfsplan wurde durch den Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises am 28.09.2023 beschlossen. Für Königswinter werden darin die bestehenden Standorte der Rettungswachen Königswinter Tal (Altstadt) und Königswinter Berg (Oberpleis) einschließlich der Standorte für Notarzteinsatzfahrzeuge (NEF) grundsätzlich bestätigt. Für den 2022 neu errichteten Standort der Rettungswache in Oberpleis werden derzeit keine (weiteren) Maßnahmen vorgeschlagen. Allerdings weist der Standort in der Altstadt einen extrem überalterten Gebäudezustand ohne ausreichende Platzverhältnisse auf. Es besteht ein dringender Bedarf an Sanierungs- /Baumaßnahmen. Ggf. ist ein Neubau an anderer Stelle in räumlicher Nähe in Erwägung zu ziehen.

[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

### **2.2.4.4.2 Pflegeplanung 2025/2026 für den Rhein-Sieg-Kreis**

Der Rhein-Sieg-Kreis ist nach dem Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen verpflichtet, eine den örtlichen Bedarfen entsprechende Angebotsstruktur sicherzustellen. Seit Einführung des Pflegemarktes stehen den Kommunen jedoch keine direkten Steuerungsmöglichkeiten mehr zu Verfügung, um unmittelbar Einfluss auf die Entwicklung der Pflegestruktur zu nehmen.

Nach der Pflegeplanung 2025/2026 erwartet der Rhein-Sieg-Kreis auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus 2023 bis 2040 wird insgesamt eine leicht sinkende Bevölkerungszahl für Königswinter. In der Altersgruppe zwischen 65 und 79 Jahren wird dagegen bis 2040 voraussichtlich ein sehr deutlicher Anstieg um 2.120 Personen (+ 32,4 %) erwartet. Im gleichen Zeitraum könnte die Bevölkerungsgruppe der Personen im Alter von 80 Jahren und darüber um lediglich 598 (+ 17,1 %) wachsen. Damit liegt der Bevölkerungszuwachs in dieser Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen kreisweit im oberen Drittel, während sich der Anstieg der Personen im Alter von 80 Jahren und darüber im unteren Drittel befindet. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Alter von 0 bis 64 Jahre um 3.020 (- 9,2 %). Diese Entwicklung lässt erkennen, dass das gesellschaftliche Unterstützungspotential perspektivisch zurückgehen wird.

Verglichen mit den Werten für das Jahr 2021, die in der Pflegeplanung 2023/2024 verwendet wurden, zeigt sich zu 2023 ein Anstieg der Pflegebedürftigkeit in sämtlichen Leistungsarten. Diese Entwicklung resultiert in einem deutlichen Gesamtzuwachs an pflegebedürftigen Personen in Königswinter.

Zum Stichtag 15.12.2023 waren 2.751 Menschen in Königswinter pflegebedürftig. Dies entspricht einem Zuwachs im Zeitraum 2021 bis 2023 um 507 Personen. Nach den Berechnungen des RSK wird bis 2040 ein Anstieg auf 3.468 pflegebedürftige Personen erwartet. Bis 2040 wird in Königswinter der pflegerische Bedarf also deutlich zunehmen. Auch die Zahl der Personen in Königswinter, die eine stationäre Pflege benötigen werden, wird von 380 Menschen in 2023 bis 2030 auf voraussichtlich 389 Personen leicht steigen. Bis 2040 wird ein weiterer Anstieg auf 461 Personen erwartet.

Ende 2025 waren in Königswinter 377 stationäre Pflegeheimplätze vorhanden. Damit konnte der lokale Bedarf nicht vollständig gedeckt werden. Der Anteil stationär versorgter Menschen liegt aber immer noch etwas höher aus als im kreisweiten Durchschnitt. Zukünftig ist sowohl im Tal- wie im Bergbereich von Königswinter mit weiter steigenden Bedarfen im Bereich der Stationären Pflege zu rechnen, sodass das Angebot stationärer Pflegeheimplätze ausgebaut werden sollte.

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

## 2.3 Übergeordnete informelle Konzepte und Planungen

Die Stadt Königswinter arbeitet interkommunal und regional mit vielen Akteuren und Institutionen zusammen. Auf institutioneller Ebene zu nennen ist in erster Linie der Rhein-Sieg-Kreis, der neben verschiedenen gesetzlich vorgeschriebenen Fachplanungen auch mit informellen Konzepten koordinierende planerische Aufgaben übernimmt. Dies sind u.a. das regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept oder das Starkregenrisikomanagement. In der folgenden Tabelle 3 sind die überörtlichen Konzepte und informellen Planungen der verschiedenen regionalen Akteure aufgeführt:

**Tabelle 3: Überörtliche Konzepte und informelle Planungen**

| Nr. | Konzept/ Planung                                                                  | Akteur                       | Status                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1   | Regionale 2010                                                                    | Region Köln Bonn e.V.        | Abgeschlossen            |
| 2   | Masterplan Grün 3.0                                                               | Region Köln Bonn e.V.        | Abgeschlossen            |
| 3   | Integriertes Handlungskonzept „Grüne Infrastruktur“                               | div. Kommunen                | Ruht seit 2017           |
| 4   | Agglomerationskonzept                                                             | Region Köln Bonn e.V.        | Abgeschlossen in 2020    |
| 5   | Klimawandelvorsorgestrategie                                                      | Region Köln Bonn e.V.        | Abgeschlossen in 2020    |
| 6   | Agglomerationsprogramm                                                            | Region Köln Bonn e.V.        | Fortlaufend              |
| 7   | Gesamtperspektive Mittelrheinische Pforte / Tor zum Mittelrhein                   | Region Köln Bonn e.V.        | In Bearbeitung           |
| 8   | Land.STRAT                                                                        | Region Köln Bonn e.V.        | In Bearbeitung           |
| 9   | Regionales Einzelhandelskonzept (rEZK)                                            | :rak                         | Fortlaufend              |
| 10  | shaREgion                                                                         | :rak                         | Kenntnisnahme 2017       |
| 11  | NEILA- Regionales Siedlungsflächenkonzept (SiKo)                                  | :rak                         | Abgeschlossen in 2023    |
| 12  | Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises                     | Rhein-Sieg-Kreis             | Abgeschlossen in 2017    |
| 13  | Gemeinsames Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen Bonn und Rhein-Sieg-Kreis | Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis | Abgeschlossen in 2019    |
| 14  | Kreisweites Starkregenrisikomanagement                                            | Rhein-Sieg-Kreis             | In Bearbeitung seit 2022 |
| 15  | Freiflächen-Photovoltaik-Konzept                                                  | Rhein-Sieg-Kreis             | Abgeschlossen in 2024    |

Quelle: Eigene Zusammenstellung 2025

Eine wichtige Rolle hat auch der Region Köln/Bonn e.V. Es handelt sich dabei um einen Zusammenschluss von fünf Kreisen und kreisfreien Städten sowie einer Vielzahl lokaler und regionaler Akteure darunter auch die Stadt Königswinter. Der Region Köln/Bonn e.V. war Träger der Regionale 2010 und Koordinator der entsprechenden Projekte. In Königswinter waren dies die *Gesamtperspektive Königswinter Drachenfels*, *Siebengebirgsmuseum* und *Klosterlandschaft Heisterbach*. Mit dem *Masterplan Grün 3.0* hat der Verein ein neues Verständnis für den Freiraum in der Region entwickelt und mit dem Freiraumprojekt *Grünes C* umgesetzt. Aus diesem Projekt ist auch die Idee für das Projekt *Grüne Infrastruktur* entstanden. Zudem wurde u.a. das Agglomerationskonzept, die Klimawandelvorsorgestrategie und das Agglomerationsprogramm vom Region Köln/Bonn e.V. entwickelt. Als Entwicklungspfad des Agglomerationsprogramms wurde in 2025 das Projekt Land.STRAT initiiert. Es zielt darauf ab, eine integrierte und nachhaltige Entwicklungsperspektive für die Frei- und Landschaftsräume der Region aufzuzeigen.

Eine weiterer regionaler Akteur ist der mit der Geschäftsstelle beim Rhein-Sieg-Kreis angesiedelte regionale Arbeitskreis :rak. Der :rak ist ein informelles Arbeitsgremium der Bundesstadt Bonn, des Rhein-Sieg-Kreises und des Kreises Ahrweiler sowie der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Durch die freiwillige Kooperation dieser Gebietskörperschaften soll die nachhaltige Raumentwicklung in der Region gefördert werden. Der :rak stellt auch ein Bindeglied zwischen den Kommunen und der Landesplanung dar, indem er durch Informationsaustausch und Kommunikation dazu beiträgt, gemeinsam abgestimmte Projekte auf kommunaler Ebene zu befördern.

Der :rak hat u.a. das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der Förderrichtlinie „Stadt, Land Plus“ geförderte Projekt *„Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (NEILA)“* unterstützt.

### **2.3.1 Regionale 2010**

Die Regionale ist ein regionales Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen zur Förderung der Bereiche Städtebau, Umwelt, Wirtschaft, Kultur, Bildung und Wissenschaft. Um einen Zuschlag zu erhalten, muss sich eine Region bewerben und ein gemeinsames Leitbild vorstellen. Erhält eine Region die Förderung, erarbeiten die teilnehmenden Städte, Gemeinden und Kreise Konzepte zur Herausstellung und Aufwertung der Besonderheiten der Region, welche in strukturwirksame Maßnahmen münden, die über einen Zeitraum von mehreren Jahren umgesetzt werden.

Die Regionale 2010 der Region Köln/Bonn umfasste insgesamt 53 Projekte. Drei dieser Projekte wurden in Königswinter umgesetzt. Durch die Regionale 2010 wurden – über die ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Bereiche Königswinter-Altstadt, Drachenfels und Klosterlandschaft Heisterbach hinaus – größere Projekte zur Verbesserung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur initiiert, die den Standort auch wirtschaftlich nachhaltig stärken sollten.

Hierfür wurden u.a. die „Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels“ erarbeitet, deren Ziel es war, den Raum zwischen Rhein und Drachenfels über einzelne Projektbausteine auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu gestalten. In diesem Kontext wurden in Königswinter im Rahmen der Stadtsanierung und der Regionale 2010 zahlreiche abgestimmte, in eine Entwicklungsstrategie eingebettete Maßnahmen durchgeführt. Einzelne Maßnahmen insbesondere die „Tourismusachse Süd“ mit der Bahnunterführung und dem Umbau der Drachenfelsstraße konnten im Projektzeitraum der Regionale 2010 nicht abgeschlossen werden. Das zentrale Projekt „Tourismusachse Süd“ wird nun ab 2026 fertiggestellt werden.

### **2.3.2 Masterplan Grün 3.0**

Im Rahmen der Regionale 2010 hat der Region Köln/Bonn e.V. mit dem „Masterplan Grün 3.0“ ein Instrument zur Qualitätssicherung in der Gestaltung der Landschaften der Region erarbeitet, das in einer kontinuierlichen Abstimmung mit den Kommunen, den sektoralen Fachdisziplinen sowie mit der Bezirksregierung Köln und dem Land NRW steht (vgl. Vorlage 2/2012). Über wichtige analytische Grundlagenarbeit hinaus dient der Masterplan der Region als qualitative Leitlinie von der Ausgestaltung großer interkommunaler Projekte bis zur Realisierung konkreter Maßnahmen vor Ort (Grünes C u.a.).

### **2.3.3 Integriertes Handlungskonzept „Grüne Infrastruktur“**

Im Rahmen der Regionale 2010 haben die Städte Alfter, Bonn, Bornheim, Niederkassel, Sankt Augustin und Troisdorf unter dem Titel „Grünes C“ ein interkommunales Freiraumprojekt umgesetzt, mit dem unter anderem die Vernetzung und Optimierung von Freiräumen, sowie die Verbesserung der Lebensqualität erreicht werden sollte.

Aufbauend auf dem „Grünen C“ wurde das integrierte Handlungskonzept (InHK) "Grüne Infrastruktur" erstellt und im Rahmen des Projektauftrags „Grüne Infrastruktur NRW“ eine Förderung im Rahmen des EFRE Programms beantragt. Mit dem Projekt sollte eine Weiterentwicklung und Förderung von Freiräumen in der Region erreicht werden. Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.05.2017 (Beschluss 342/2017 zu Vorlage 84/2017) wollte sich auch die Stadt Königswinter an diesem Konzept – mit Maßnahmenvorschlägen im Bereich Pleis- und Lauterbach im Planungsraum Stieldorf sowie im Siebengebirge – beteiligen.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2017 hat das zuständige Ministerium mitgeteilt, dass der interministerielle Arbeitskreis Grüne Infrastruktur in seiner Sitzung am 01.12.2017 keine Förderempfehlung für Maßnahmen aus dem InHK GI ausgesprochen hat. In der aktuellen Förderperiode ist daher keine Förderung zu erwarten (vgl. Vorlage 386/2017). Das von den Stadträten der am InHK GI beteiligten Kommunen beschlossene und abgestimmte Handlungskonzept ist aber als Leitfaden für die zukünftige Freiraumentwicklung im Projektgebiet konzipiert. Es bietet damit einen guten regionalen Ansatz zur Weiterentwicklung der Grünen Infrastruktur. Die beteiligten Kommunen wollen die regionale Zusammenarbeit auf Arbeitsebene daher fortsetzen. Das Konzept kann in Hinblick auf andere Fördermöglichkeiten oder kommende EU-Förderperioden eine Hilfestellung bieten.

### **2.3.4 Agglomerationskonzept Region Köln Bonn e.V.**

Das Agglomerationskonzept ist das Ergebnis eines intensiven dreijährigen Arbeits- und Planungsprozesses in der Region Köln/Bonn. Handlungsleitend war die Frage, wie ein guter Raumzustand der sich dynamisch entwickelnden, in weiten Teilen wachsenden Agglomeration Region Köln/Bonn im Jahr 2040 aussehen und ein planerischer Weg dorthin gestaltet werden kann. Das Agglomerationskonzept formuliert Perspektiven für eine raumverträgliche und integrierte Siedlungs-, Mobilitäts- und Freiraumentwicklung in der Region Köln/Bonn im Zeithorizont bis 2040+. Im Bereich Siedlung wurden folgende sechs Entwicklungsprinzipien formuliert:

- Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Dreifache Innenentwicklung
- Funktionsmischung und Flexibilisierung
- Transportorientierte Siedlungsentwicklung, vor allem an leistungsstarken Haltepunkten
- Raumgemeinschaften
- Regionale Entwicklung

Für Königswinter wurde im Strukturbild der Talbereich als Suchraum für erhöhte Bau- und Nutzungsintensitäten (3 km entlang der vorhandenen Schienenwege) sowie als regionaler Entwicklungsraum für verstärkte Flächen- und Innenentwicklung identifiziert. Das Agglomerationskonzept Region Köln/Bonn wurde am 10.06.2020 vom damaligen Planungs- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen (vgl. Vorlage 6/2020).

### **2.3.5 Klimawandelvorsorgestrategie der Region Köln Bonn e.V.**

Der Region Köln/Bonn e.V. hat eine Regionale Klimawandelvorsorgestrategie entwickelt (vgl. Vorlage 6/2020). Für die gesamte Region wurde in Zukunftsszenarien die klimatische Situation berechnet und Planungshinweise zur Anpassung an den Klimawandel abgeleitet. Die Kommunen aus der Region erhalten damit einen Überblick, wie sie in Zukunft vom Klima betroffen sind und welche jeweiligen Zielsetzungen sich daraus ergeben. Ein entsprechender gewichteter Maßnahmenkatalog hilft den Kommunen dabei, diese Ziele zu erreichen.

Die Ergebnisse der Klimawandelvorsorgestrategie sind in eine Praxishilfe eingeflossen, welche auf der Projekthomepage [www.klimawandelvorsorge.de](http://www.klimawandelvorsorge.de) heruntergeladen werden kann. Auf der Homepage sind neben der Praxishilfe auch Hintergrundinformationen zu den verwendeten Daten sowie Kartenmaterial in Form von Shape-Files abrufbar. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Karten in kommunale Geoinformationssysteme zu integrieren.

### **2.3.6 Agglomerationsprogramm Region Köln Bonn e.V.**

Das Agglomerationskonzept und die Klimawandelvorsorgestrategie bilden eine planerische Grundlage für die perspektivische Entwicklung der Region. Mit dem Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn sollen in der nächsten Phase der regionalen Kooperation Vorhaben und Projekten umgesetzt werden. Im Agglomerationsprogramm sollen kontinuierlich Projekte identifiziert werden, die einen nachhaltigen Umbau und eine Transformation der Region befördern und dem Leitbild der „Region in Balance“ Rechnung tragen. Die Zukunftsprojekte des Agglomerationsprogramms setzen dabei Maßstäbe für eine nachhaltige und qualitätvolle Raumentwicklung.

Das Agglomerationsprogramm stellt die räumlichen Umbauaufgaben und Ziele der Region dar. Es verzahnt die beiden Dachstrategien und die teilregionalen Programme und Prozesse in der Region. Damit können die Bedarfe der Region gebündelt und abgestimmt kommuniziert werden. Zugleich fungiert das Agglomerationsprogramm als Scharnier zwischen den Bedarfen der Region auf der einen Seite und übergeordneten Strategien und Förderangeboten auf der anderen Seite. Das Agglomerationsprogramm bildet mit den Programmlinien das Bindeglied zwischen der konzeptionellen Ebene der regionalen Dachstrategien und teilregionalen Prozesse und den konkreten Projekten vor Ort. Es berücksichtigt aktuelle und zukünftig zu erwartende Förderprogramme und -zielstellungen sowie Strategien von Bund, Land und EU.

Die Programmlinien des Agglomerationsprogramms setzen die Handlungsschwerpunkte für eine integrierte Raumentwicklung in der Region Köln/Bonn. Mit den Programmlinien werden die vielfältigen Umbau- und Transformationsaufgaben auf regionaler Ebene thematisch und räumlich fokussiert. Sie greifen die für die Region zukunftsrelevanten Herausforderungen und Aufgabenstellungen in einer integrierten Perspektive auf. Die Programmlinien werden in regelmäßigen Abständen auf ihre Aktualität und Vollständigkeit überprüft und fortgeschrieben. Derzeit bestehen die Programmlinien *Siedlung, Zentren, Klimawandelanpassung, Grün-Blaue Infrastruktur, Kultur Tourismus und Naherholung, Ressourcen, Energiewende, Mobilität, Wirtschaftsflächen, Innovation und Nachhaltiges Wirtschaften*.

In der Programmlinie „Zentren“ wurde in Königswinter das Projekt „Rheinallee 8 (ehemaliges Sealife-Gebäude)“ aufgenommen. Es beschäftigt sich mit der Frage einer möglichen Folgenutzung des ehemaligen Sealife-Gebäudes an der Schnittstelle von Rheinuferpromenade und der Achse vom Rhein zur Drachenfelsbahn in der Königswinterer Altstadt.

### **2.3.7 Gesamtperspektive Mittelrheinische Pforte / Tor zum Mittelrhein**

Mit Blick auf die Bundesgartenschau 2029 „Oberes Mittelrheintal in Rheinland-Pfalz“ sollte für die Region „Nördliches Mittelrheintal“ ein raumfunktionales, zukunftsfähiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Der Projektraum erstreckt sich von Bad Breisig/Bad Hönningen im Süden bis Bornheim/Niederkassel im Norden sowie östlich und westlich des Rheins jeweils 10 km landeinwärts. Projektbeteiligte sind der Rhein-Sieg-Kreis mit seinen Kommunen Alfter, Bad Honnef, Königswinter und Wachtberg, der Kreis Ahrweiler, der Kreis Neuwied, der Verschönerungsverein für das Siebengebirge und die Stadt Bonn sowie in beratender Funktion der Region Köln Bonn e.V.

Ziel der Studie war es, die Potentiale und Herausforderungen im vorhandenen Raumgefüge des Ballungsraumes zu identifizieren sowie Maßnahmen für eine ganzheitliche, zielgerichtete und nachhaltige Weiterentwicklung der gesamten Region zu formulieren. Damit wirkt die Studie als Impulsgeber für eine länderübergreifende Zusammenarbeit und regt einen proaktiven Diskurs zur gemeinsamen flächen- und ressourcenschonenden Raumentwicklung des nördlichen Mittelrheintals an. Das Spannungsfeld zwischen Erhalt der Kulturlandschaft, Natur- und Klimaschutz, Erholung sowie Mobilität ist das zentrale infrastrukturelle Thema zur Weiterentwicklung der Region. Diese Potentialstudie formuliert Vorschläge für innovative Lösungsansätze, die in eine übergeordnete und zukunftsfähige Entwicklungsperspektive für die Region einfließen können.

Der Rat der Stadt Königswinter hat zuletzt in seiner Sitzung am 20.06.2022 über die „Gesamtperspektive Mittelrheinische Pforte / Tor zum Mittelrhein“ beraten (Vorlage 268/2022). In dieser Sitzung hat der Rat einstimmig beschlossen, das Projekt „Gesamtperspektive Mittelrheinische Pforte / Tor zum Mittelrhein“ zu unterstützen und die Verwaltung beauftragt, den „Letter of Intent“ zu unterzeichnen. Die Verwaltung hatte zuletzt 2023 mit der Vorlage 180/2023 über den Sachstand berichtet.

### **2.3.8 Land.Strat**

Die Region Köln/Bonn ist durch dynamisches Wachstum und tiefgreifende Transformationsprozesse geprägt. Die Frei- und Landschaftsräume stehen u.a. durch steigende Flächeninanspruchnahme, Klimawandel, Energiewende und Naherholungsnutzung in der dicht besiedelten Agglomeration unter enormem Druck. Ökosystem-, Versorgungs- und Erholungsfunktionen müssen auf immer knapper werdenden Flächen abgebildet werden, was Nutzungskonflikte und Belastungen verstärkt. Der Region Köln/Bonn e.V. befördert als Regionalmanagement den nachhaltigen Umbau der Region durch konzeptionelle, programmatische und projektorientierte Arbeit in verschiedenen Themenfeldern. Den inhaltlichen und strategischen Rahmen hierfür bildet das Agglomerationsprogramm Region Köln/Bonn.

Als Entwicklungspfad des Agglomerationsprogramms zielt die Land.STRAT darauf ab, eine integrierte und nachhaltige Entwicklungsperspektive für die Frei- und Landschaftsräume der Region aufzuzeigen. Sie verfolgt innovative und nachhaltige Ansätze, um die Frei- und Landschaftsräume als Grundgerüst der Region weiterzuentwickeln, Nutzungskonflikte zu entschärfen und die ökologischen, sozialen sowie wirtschaftlichen Funktionen in Einklang zu bringen.

[wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt ...]

### 2.3.9 Regionales Einzelhandelskonzept (rezk)

Die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis, der Kreis Ahrweiler sowie deren Städte und Gemeinden haben im Rahmen des regionalen Arbeitskreises Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) ein Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (rezk) als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung erarbeitet.

Zur Sicherstellung der Einzelhandelsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen strebt die Region die Erhaltung und Entwicklung der Stadt- und Siedlungszentren an.

Die regionalen Partner haben im rezk vereinbart, größere Projekte in den Bereichen Einzelhandel und Freizeit, deren Wirkungen die kommunalen Grenzen überschreiten, in gemeinsamer Verantwortung in einer vertrauensvollen, kooperativen Zusammenarbeit umzusetzen. Diese Zusammenarbeit richtet sich auch an die Investoren und Unternehmen. Für die konkrete Organisation haben sich die Partner eine Verfahrensordnung gegeben. Diese Verfahrensordnung schränkt die kommunale Planungs- und Entscheidungshoheit nicht ein, sondern stützt sich auf die freiwillige Selbstorganisation der jeweils betroffenen Kommunen.

### 2.3.10 ShaREgion

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hatte im Juni 2016 den Wettbewerb *„StadtUmland.NRW-Projektaufruf Zukunftskonzepte für Großstädte und ihre Nachbarkommunen im Metropolraum Nordrhein-Westfalen“* ausgelobt. Dabei standen die Themen Wohn- und Wirtschaftsflächenentwicklung, Mobilität und Infrastruktur im Fokus.

Aufbauend auf eine 25-jährige interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen des regionalen Arbeitskreises :rak haben sich die Kommunen Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Hennef, Königswinter, Meckenheim, Niederkassel, Rheinbach, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Troisdorf und Wachtberg unter der Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises gemeinsam mit der Bundesstadt Bonn unter dem Motto *„BonnUmland – shaREgion“* beworben.

Wesentliches Element des Projektantrages war das Teilen und Tauschen (...von Daten, Wissen, Infrastruktur, Flächen) als Handlungsprinzip einer nachhaltigen und wirtschaftlich erfolgreichen Entwicklung der Region. Dahinter stand die Überlegung, dass durch koordiniertes Handeln der Kommunen der Wachstumsdruck in der Region sinnvoll gestaltet und die Lebensqualität bewahrt und weiterentwickelt werden kann. Durch einen regional abgestimmten, intelligenten und bewussten Umgang mit den vorhandenen Ressourcen – insbesondere der Fläche – sollten Strategien und Projekte für den Umgang mit dem bestehenden Wachstumsdruck einerseits und den zunehmenden Flächenkonkurrenzen sowie der zunehmenden Flächenknappheit andererseits entwickelt werden.

Im Projekt wurden Ziele und Konzeptansätze in den Handlungsfeldern Wohnen, Mobilität, Wirtschaft und Wettbewerbsfähigkeit sowie Organisation und Zusammenarbeit entwickelt und exemplarisch auf zwei Lupenräume Bonn-Alfter-Bornheim und Bonn-Niederkassel-Troisdorf übersetzt, um daraus Erkenntnisse für den Kooperationsraum insgesamt abzuleiten. Zu den entwickelten Maßnahmenvorschlägen zählen das Regionalmonitoring (insbesondere Wohnbaupotenziale und Wohnbaulandmobilisierung), ein regionaler Wissenspool „Industrie 4.0“, ein interkommunales Siedlungsentwicklungskonzept, eine regionale Mobilitätsstrategie / Strategieplan Mobilität. Langfristig sollte ein interkommunaler Lasten-Nutzen-Ausgleich, eine interkommunale Wohnflächenentwicklung sowie eine interkommunale Gewerbeflächenentwicklung etabliert werden.

Parallel wurde vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) am 16.01.2017 die Förderrichtlinie „Stadt-Land-Plus“ zur Förderung von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben im

Themenbereich „Ressource Land“ veröffentlicht. Ein Schwerpunkt des Aufrufs war ein verbesserter Interessenausgleich zwischen Stadt, städtischem Umland und ländlichem Raum. Da dieser Projektauftrag maßgeschneidert auf die bereits erarbeitete Bewerbung der „shaREgion“ passte, wurde durch den :rak beschlossen, sich an diesem Projekt des BMBF zu beteiligen.

Hierzu wurde eine Projektskizze seitens der TU Dortmund in Zusammenarbeit mit den beiden Kreisen Rhein-Sieg und Ahrweiler, der Bundesstadt Bonn, der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Königswinter (WWG) und dem ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) gGmbH als Verbundpartner unter dem Titel „NEILA - Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement in der Region Bonn/Rhein-Sieg-Ahrweiler“ beim Projektträger des BMBF eingereicht und umgesetzt.

### **2.3.11 NEILA- Regionales Siedlungsflächenkonzept (SiKo)**

Im Forschungsprojekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement) haben die Bundesstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Kreis Ahrweiler gemeinsam mit den kreisangehörigen Städten, Gemeinden und Verbandsgemeinden im Zeitraum 2018 bis 2023 ein regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) erarbeitet. Dieses stellt eine regionale Entwicklungsperspektive für die nächsten Jahrzehnte (Zieljahr 2040) dar.

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept soll eine regional abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region darstellen. Dafür wurden gemeinsam mit den beteiligten Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet.

In der Folge wurden durch die Kommunen Flächen bestimmt, die im regionalen SiKo mit einer Nutzungsperspektive (Wohnen, Gewerbe etc.) dargestellt werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig an verkehrlich gut erschlossenen, gut versorgten Flächen und vorzugsweise im Innenbereich, erfolgen. Die Darstellung von Entwicklungsperspektiven wurde im Rahmen des SiKos mit Informationen zu naturfachlichen Fragestellungen und planungsrechtlichen Restriktionen verknüpft. Flächen, deren Entwicklung hiermit grundsätzlich nicht vereinbar ist (beispielsweise festgesetzte Naturschutz- und Überschwemmungsgebiete) oder für die die Kommune keine Entwicklungsabsicht sieht, sind im SiKo nicht dargestellt. Das SiKo ist ein Werkzeug um Abwägungsentscheidungen für zukünftige Siedlungsentwicklungen zu erleichtern.

Im SiKo wurden die vorhandenen Umgebungsdichten der Potenzialflächen ermittelt und die Potenzialflächen anhand sogenannter Dichtekorridore bilanziert. Insbesondere die damit gewonnene Vergleichbarkeit von Flächen ist eine Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung. Das Dichtekonzept gibt für die Region eine Perspektive, wo und in welchem Umfang Wohnquartiere in unterschiedlichen baulichen Dichten entstehen können.

Das Siko zeigt somit die Potenziale auf, die eine stärkere, dem Standort angepasste, bauliche Verdichtung bieten. Im Zuge der stadtentwicklungspolitischen Diskussionen um die Auswahl von Potenzialflächen im Zuge der Bauleitplanung bietet das SiKo damit eine regional abgestimmte, einheitliche Bewertungsgrundlage. Das Dichtekonzept stellt überdies eine regional wichtige Orientierungsgröße dar, die kleinräumigen Unterschiede besser zu berücksichtigen. Das SiKo soll im Rahmen der Abwägung in Planungsprozesse der Stadt Königswinter einfließen (vgl. Beschluss 222/2023 des ASUK vom 20.09.2023)

### **2.3.12 Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises**

Im Jahr 2015 wurde das *Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises* erstellt, das mit dem Planungshorizont 2035 die künftigen Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen ermittelt und über Suchräume zur Findung von Reserve- und Potenzialflächen beiträgt. Nach Abschluss der kommunalen Beratungen sollte das Gewerbeflächenkonzept der Regionalplanungsbehörde als informeller Fachbeitrag zur Erarbeitung des neuen Regionalplans übergeben werden.

Der Rat der Stadt Königswinter hat dem Konzept am 09.10.2017 im Grundsatz zugestimmt, lehnte aber eine industrielle Entwicklung der vorgeschlagenen Potenzialfläche 1 im Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth ab (vgl. Beschluss 405/2017 zu Vorlage 207/2017), das Gebiet soll demnach einer reinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Konzept sah neben der Potenzialfläche 1 im Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth eine weitere Potenzialfläche 2 nördlich der Dissenbachtalstraße in Stieldorf vor. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) hat am 18.05.2022. beschlossen, dass die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Stieldorf – wie im Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises vorgeschlagen – nicht weiterverfolgt werden soll.

### **2.3.13 Gemeinsames Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen für Bonn und den Rhein-Sieg-Kreis**

In einem Spitzengespräch wurde im Herbst 2017 zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis, den kreisangehörigen Kommunen, der Stadt Bonn und der Bezirksregierung Köln vereinbart, die beiden für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Bonn separat erstellten Gewerbeflächenkonzepte zusammenzuführen. Auf diese Weise sollte die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass in der Region möglichst keine Gewerbeflächenpotenziale verloren gehen und die Wirtschaft ihren Erweiterungs- bzw. Verlagerungsbedarf innerhalb der Region decken kann.

Das Büro Dr. Jansen wurde daraufhin von der Stadt Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis beauftragt, das *Gemeinsame Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen Bonn und Rhein-Sieg-Kreis* zu erstellen. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 über die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens beraten und die Verwaltung beauftragt, dieses Gutachten der Bezirksregierung Köln als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans vorzulegen. Der Regionalrat hat den Empfehlungen des Gutachtens entsprechend für Königswinter die Potenzialfläche zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth als Gewerblich-Industriellen Bereich (GIB) im Regionalplan festgelegt (vgl. Kapitel 2.2.3).

### 2.3.14 Starkregenrisikomanagement für den Rhein-Sieg-Kreis

Insbesondere die Flutkatastrophe im Jahr 2021 im Ahrtal und im westlichen Rhein-Sieg-Kreis aber auch die Starkregenereignisse in Königswinter aus den letzten Jahren haben deutlich gezeigt, dass der Schutz vor Hochwasser und Starkregen eine wichtige Aufgabe für die Kommunen und Kreise, aber ebenso für Grundstücksbesitzer in betroffenen Gebieten ist. Die Frequenz und Intensität der Starkregenereignisse sowie das Schadenspotenzial werden in den nächsten Jahren bedingt durch den Klimawandel weiter zu nehmen. Dieser Starkregen fließt flächig zunächst in kleinen Rinnen und Kleinstgewässern ab. In Siedlungsgebieten sind diese oft verrohrt oder durch vielerlei Maßnahmen eingeeengt (Überführungen, Uferbefestigung, Einbauten, Ablagerungen, unangemessene Bepflanzung u.v.m.). Die Folge sind gravierende Überflutungen der benachbarten Siedlungsbereiche gerade bei extremen Ereignissen auch abseits von Fließgewässern.

Die Vermeidung bzw. Minderung von Schäden aus Starkregenereignissen ist daher sowohl Aufgabe der sowohl Kommune als auch jedes Einzelnen. In der Verantwortung kommunaler Träger und Gebietskörperschaften liegen vor allem Vorsorgemaßnahmen, die in unmittelbarem Bezug zur kommunalen Infrastruktur und Planung stehen. Darüber hinaus haben die Kommunen aber auch eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. In diesem Sinne gehören neben der Vorsorge auch die Gefahrenabwehr und die Informationsversorgung der Bevölkerung sowie der ansässigen Wirtschaft hinsichtlich der Starkregengefahr zu den Aufgaben der Kommunen. Nur wenn diese Gefahr den Bürgerinnen und Bürgern bekannt ist, können diese ihrer Eigenverantwortung zur Vorsorge nachkommen.

Der Rhein-Sieg-Kreis will daher in Zusammenarbeit mit den 19 Städten und Gemeinden ein kommunales Starkregen-Risikomanagement entwickeln. Das Projekt Starkregenmanagement nach dem Leitfaden des Landes NRW umfasst drei aufeinanderfolgende Phasen:

- Phase 1: Starkregenkarte
- Phase 2: Risikoanalyse
- Phase 3: Handlungskonzepte

Wesentlicher Bestandteil des Starkregenrisikomanagements sind die **Starkregengefahrenkarten**, in denen Flächen, die bei Starkregenereignissen besonders gefährdet sein können, gekennzeichnet werden. In diesen Karten sind die Überflutungsflächen und -tiefen und auch Hinweise zu den Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen unterschiedlicher Intensitäten dargestellt, um kritische Bereiche und gefährdete Objekte zu identifizieren. Sie sollen die Folgen und Risiken für alle Flächen enthalten und darüber hinaus Handlungsempfehlungen für alle Akteure geben.

Zwar liegen mit der Starkregenhinweiskarte NRW des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie (BKG) erste valide Erkenntnisse vor, da aber die örtlichen Gegebenheiten auf der lokalen Skala besser dargestellt werden können, sollten diese auf kommunaler Ebene vertieft werden, um darauf aufbauend die Risikoanalyse durchführen und konkrete Handlungskonzepte erstellen zu können.

Starkregenereignisse machen nicht vor Gemeindegrenzen halt, daher hat der Stadtrat mit Beschluss vom 20.06.2022 (Beschluss Nr. 201/2022) die Verwaltung beauftragt, mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Erstellung des kommunalen Starkregenrisikomanagements abzuschließen und sich damit am kreisweiten Aufbau eines Starkregenrisikomanagements zu beteiligen.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

### **2.3.15 Freiflächenphotovoltaikkonzept des Rhein-Sieg-Kreises**

Das Freiflächenphotovoltaikkonzept des Rhein-Sieg-Kreises wurde am 24.01.2024 im Kreistag beraten. Das Konzept soll als Potenzialflächenanalyse den Ausbau der Erneuerbaren Energien vorbereiten und zu einer geordneten Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaik in den Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises beitragen. Ziele sind die Lenkung von Planung und Umsetzung solcher Anlagen auf vergleichsweise restriktionsarme Flächen und die Vermeidung von Fehlplanungen. Der Fokus liegt auf der planungsrechtlichen Betrachtung. Das Freiflächenphotovoltaikkonzept des Rhein-Sieg-Kreises gibt daher Hinweise für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Kommunen, ersetzt diese aber nicht.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

## 2.4 Kommunale Planungen, Konzepte und Gutachten

Zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es die Vielzahl der öffentlichen und privaten Belange zu bündeln und miteinander in Einklang zu bringen, um eine möglichst ausgewogene und sachgerechte Stadtentwicklung zu erreichen. Als Grundlage dafür dienen auch eine Reihe von kommunalen (Fach)Planungen, sektoralen Konzepten und Gutachten, die bereits vorhanden sind oder im Vorfeld bzw. verfahrensbegleitend zum neuen Flächennutzungsplan erarbeitet wurden. Diese sind in der folgenden Tabelle 4 aufgeführt.

**Tabelle 4: Kommunale Planungen, Konzepte und Gutachten**

| Nr. | Konzept / Planung                                                 | Status                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK 2035                 | Entwurf beschlossen 2019.                        |
| 2   | Fachbeitrag Wohnen und Demografie                                 | Beschlossen 2025                                 |
| 3   | Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2024 (2. Fortschreibung)        | Beschlossen 2025                                 |
| 4   | Integriertes Vorreiterkonzept Klimaschutz                         | Beschlossen 2025                                 |
| 5   | Lärmaktionsplan (Stufe 4)                                         | Beschlossen 2024                                 |
| 6   | Landwirtschaftlicher Fachbeitrag                                  | Beauftragung in 2026/2027 geplant                |
| 7   | Wasserversorgungskonzept                                          | Beschlossen 2025                                 |
| 8   | Kommunale Wärmeplanung                                            | Beauftragung in 2026 geplant                     |
| 9   | Abwasserbeseitigungskonzept Fortschreibung (2021-2026)            | Beschlossen 2020, Fortschreibung in 2026 geplant |
| 10  | Brandschutzbedarfsplan (2020-2025)                                | Beschlossen 2021, Fortschreibung in 2025         |
| 11  | Verkehrsgutachterliche Ersteinschätzung zum ISEK (2018)           | Beratung im Planungsausschuss 2018               |
| 12  | Nahmobilitätskonzept für den Fuß- und Radverkehr                  | Beschlossen 2026                                 |
| 13  | Schulentwicklungsplan (SEP) bis 2026/2027                         | Beschlossen 2024                                 |
| 14  | Sportstättenentwicklungsplan                                      | Verwaltung beauftragt, <b>in Bearbeitung</b>     |
| 15  | Kinder- und Jugendförderplan 2026 bis 2030                        | Verwaltung beauftragt, <b>in Bearbeitung</b>     |
| 16  | Kindergartenbedarfsplan / Kita-Entwicklungsplan                   | Beschlossen 2025, Fortschreibung 2026            |
| 17  | Friedhofsentwicklungsplan                                         | Nicht vorhanden                                  |
| 18  | Spielflächenentwicklungsplan                                      | Nicht vorhanden                                  |
| 19  | Sanierungsfahrplan städtische Gebäude                             | Verwaltung beauftragt, <b>in Bearbeitung</b>     |
| 20  | Neubau zentrales Verwaltungsgebäude                               | Verwaltung beauftragt, <b>in Bearbeitung</b>     |
| 21  | Tourismusleitbild                                                 | Beschlossen                                      |
| 22  | Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt                    | Beschlossen, Förderung                           |
| 23  | Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Oberpleis          | Beschlossen, keine Förderung                     |
| 24  | Rahmenplanungen Bahnhof Niederdollendorf und Bahnhof Königswinter | Beschlossen                                      |
| 25  | Rahmenplanung Vinxel-Stieldorf-Oelinghoven                        | Nicht beschlossen                                |
| 26  | Planungen zum Neu- und Umbau von Verkehrsanlagen                  | Verschiedene Beschlüsse                          |
| 27  | Ladeinfrastrukturkonzept                                          | Beschlossen 2022 (Umsetzung 2023-2030)           |

Quelle: Eigene Zusammenstellung 2025

Die Funktion dieser Planungen und die für den Flächennutzungsplan wesentlichen Zielvorgaben daraus werden im Folgenden kurz erläutert. Diese kommunalen Konzepte, Gutachten und Planungen dienen als Argumentationsgrundlage für die Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus ihnen lassen sich Handlungserfordernisse für eine bedarfs- und umweltgerechte Siedlungs- und Freiraumentwicklung ableiten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans insbesondere zu berücksichtigen. Viele der im Folgenden vorgestellten Konzepte sind durch die jeweils zuständigen städtischen Gremien beschlossen worden.

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Absatz 7 BauGB bedingt die angemessene Berücksichtigung aller Belange. Diese Planungen und Konzepte sind in die Abwägung einzustellen, lösen aber keine unmittelbare Bindung des Flächennutzungsplanes aus. Hierbei müssen die in Gutachten oder Konzepten niedergelegten Belange ebenso berücksichtigt werden wie sich ändernde Rahmenbedingungen. Dies alles kann dazu führen, dass der Flächennutzungsplan von den bestehenden Konzepten und Gutachten im Ergebnis abweicht. Auch weil er Aussagen auf einer gesamtstädtischen, größere Maßstabsebene trifft.

#### **2.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sollte – aufbauend auf einer umfassenden Potenzialflächenanalyse parallel zur Neuaufstellung des Regionalplanes – der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorausgehen und diesen inhaltlich vorbereiten. Auch wenn das ISEK nicht durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, so wurden in dem umfangreichen, informellen Prozess doch wichtige Diskussionen in der Stadtgesellschaft angestoßen und geführt, wesentliche Grundlagen erarbeitet und Entscheidungen zu konkreten Flächen und generellen Zielen und Verfahren vorbereitet oder getroffen.

Wichtige Grundlagen waren neben der umfangreichen Potenzialflächenenerhebung und -bewertung, die Erarbeitung und kontinuierliche Fortschreibung des Bauflächenkatasters (inkl. Baulücken), die Überarbeitung der kleinräumigen Gliederung sowie die Erarbeitung und Fortschreibung eines kleinräumigen Bevölkerungsmodells. Zu nennen sind insbesondere auch die Beschlüsse zu Tausch- bzw. Rücknahmeflächen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Regionalplanes und dem kontinuierlichen landesweiten Siedlungsflächenmonitoring sowie zu einzelnen Flächen „Sumpfweg Süd“, „Vinxel – Auf den Steinen“, „Vinxel – westlich und östlich der Holtorfer Straße“ oder die Gewerbepotenzialfläche bei Stieldorf.

Im Laufe des ISEK-Prozesses wurde auch deutlich, dass dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel ein deutlich größeres Gewicht in der Stadtentwicklung beigemessen werden sollte.

Basierend auf verschiedenen Fachbeiträgen, Planungen und Konzepten, die vor und zum Teil parallel mit dem ISEK-Prozess erstellt wurden, sollten im ISEK zur Vorbereitung auf das Flächennutzungsplanverfahren stadtentwicklungspolitische Leitlinien entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wurde am 18.12.2017 das Handlungskonzept Wohnen (HK Wohnen 2017) vom Stadtrat beschlossen. Dieses Konzept sollte gleichzeitig als Fachbeitrag Wohnen zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) fungieren. Im Beteiligungsprozess zum Entwurf des ISEK (2017-2019) wurde aus der Bürgerschaft – neben grundsätzlicher Kritik am Verfahren – umfangreiche inhaltliche Kritik auch und insbesondere zum Handlungsfeld Wohnen bzw. zum HK Wohnen 2017 geäußert:

Eine Vielzahl von Stellungnahmen beschäftigte sich dabei mit konkreten Wohnbauflächen oder -projekten. Darüber hinaus wurde auch methodische Kritik insbesondere hinsichtlich der Operationalisierbarkeit der vorgeschlagenen Ziele vorgebracht sowie die normative Setzung einer Zielzahl der Einwohner:innen im Handlungskonzept Wohnen 2017 grundsätzlich in Frage gestellt. Des Weiteren wurde im Beteiligungsprozess zum ISEK-Entwurf im Herbst 2019 bemängelt, dass Grundlagen und Analysen z.B. zu Baulücken, Generationenwechsel im Bestand, zum Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus oder aktuelle Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung fehlten. Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt war die fehlende bzw. unzureichende Berücksichtigung des übergeordneten und übergreifenden Themas Klimaschutz im Entwurf des ISEK.

In den folgenden politischen Diskussionen wurde in den letzten Jahren inzwischen über mehrere konkrete Flächen, Projekte und Einzelthemen (z.B. Sumpfweg Süd, B-Plan 50-19, Stadtgarten) diskutiert und entschieden. Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 2. November 2021 wurde der Klimaschutz zudem als zentrales Ziel in der Stadtentwicklungspolitik verankert. Der Stadtrat hat außerdem das bereits 2019 formalisierte Königswinterer Baulandmodell im Jahr 2021 hinsichtlich des Klimaschutzes und des öffentlich geförderten Wohnungsbaus weiter konkretisiert. Auch die gesamtgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die dem Handlungskonzept Wohnen 2017 zugrunde lagen, haben sich seither in vielen Punkten grundlegend geändert. Mithin bedurfte es einer Aktualisierung und Ergänzung der Grundlagen sowie einer Anpassung der stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Ziele.

#### **2.4.2 Fachbeitrag Wohnen und Demografie**

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 19.05.2025 den Fachbeitrag Wohnen und Demografie einschließlich der wohnungsbaupolitischen Ziele als Leitlinie für die zukünftige Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik beschlossen.

Der Fachbeitrag Wohnen und Demografie erfüllt gleichzeitig mehrere Funktionen: Der Fachbeitrag ist ein Demografie-, Wohnungs- und Immobilienmarktbericht. Er liefert eine Analyse der soziodemografischen Situation mit aufbereiteten Daten u.a. zur Haushaltsstruktur, zur Bevölkerungsentwicklung und zu Wanderungsbewegungen. Er enthält auch Informationen zum Wohnungsangebot (Leerstände, Eigentümerstrukturen, Gebäudealter usw.) einschließlich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, zur Bautätigkeit und zum Immobilienmarkt.

Der Fachbeitrag stellt auch eine wesentliche Grundlage für den Flächennutzungsplan dar, indem er die erwarteten Wohnungsbedarfe und -potenziale (Flächenpool) beschreibt. Er stellt den bekannten Wohnungsbedarfsprognosen in verschiedenen Szenarien die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale gegenüber und dokumentiert damit die Grundlagen für den Stadtrat zur Bestimmung der möglichen Entwicklungspfade und zukünftigen Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan.

Der Fachbeitrag enthält zudem die wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Königswinter. Der Fachbeitrag ersetzt damit das im Jahr 2017 vom Stadtrat beschlossene Handlungskonzept Wohnen (HK Wohnen 2017). Im Fachbeitrag wurden acht strategische Leitziele zur zukünftigen Wohnbaupolitik der Stadt Königswinter formuliert sowie konkrete Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung vorgeschlagen. Zur Umsetzung der Maßnahmen sind weitere Beschlüsse notwendig.

### **2.4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2024 (2. Fortschreibung)**

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 08.09.2025 die 2. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes nach Abwägung der betroffenen Belange beschlossen. Es ist damit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die 2. Fortschreibung erfolgte vor dem Hintergrund der Änderung der tatsächlichen Einzelhandelssituation, der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie sich wandelnder Marktbedingungen, darunter die wachsende Bedeutung des Online-Handels und veränderte Kundenpräferenzen. Die Aktualisierung zielte darauf ab, die Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet weiterhin effektiv zu gestalten. Dabei wurden unter anderem die vorhandenen Verkaufsflächen überprüft, die Liste der relevanten Sortimente aktualisiert („Königswinterer Liste“) und die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche überarbeitet. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und aus Gründen der Rechtssicherheit werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Gegenüber der 1. Fortschreibung haben sich keine grundlegenden Änderungen in der Zentrenstruktur oder der Sortimentsliste ergeben, die zentralen Versorgungsbereiche wurden in Teilen an den tatsächlichen Bestand angepasst und verkleinert.

### **2.4.4 Integriertes Vorreiterkonzept Klimaschutz**

Auf Basis der klimapolitischen Beschlüsse des Stadtrates vom 02. 11.2021 wurde das integrierte Vorreiterkonzept Klimaschutz vom Büro gertec erarbeitet. Der Entwurf wurde am 09.04.2025 im ASUK vorgestellt und beraten. Das Konzept beschreibt auf Basis von Szenarien einen Strategiepfad zur Klimaneutralität. Es beschreibt Handlungsspielräume und Herausforderungen auf diesem Weg. Es beinhaltet zudem einen umfassenden Maßnahmenkatalog. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Verkehrsplanung stehen dabei die Minimierung des Flächenverbrauchs, die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen und Stärkung des Umweltverbundes im Mittelpunkt.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

### **2.4.5 Klimaanpassungskonzept**

Die Stadt Königswinter hat sich auch zum Ziel gesetzt, sich so gut und schnell wie möglich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies soll drohende Schäden verringern, die Klimaresilienz steigern sowie dem Schutz der Bürger:innen und unserer Lebensgrundlagen dienen. In diesem Sinn soll proaktiv vorausschauende Klimaanpassung betrieben sowie die Klimaanpassung stets berücksichtigt werden, insbesondere in der Stadtplanung und bei Baumaßnahmen.

Den strategischen Rahmen für die künftige Klimaanpassung von Bund, Ländern und Kommunen geben die Landesstrategie 2024-2029–Klimaanpassung Nordrhein-Westfalen, die Deutsche Anpassungsstrategie 2024 des Bundes sowie das 2021 beschlossene Klimaanpassungsgesetz NRW (KlAnG) und das Klimaanpassungsgesetz (KAnG) des Bundes von 2024 vor. Mit dem KAnG wurde erstmals ein bundesweiter Rechtsrahmen für Klimaanpassung geschaffen. Das Gesetz fordert die Länder dazu auf, eigene Klimaanpassungsstrategien zu entwickeln und die Kommunen dazu zu veranlassen, entsprechende Konzepte zu erarbeiten. Somit wird das KAnG mit seinem KLAK der Kommunen zum zentralen Instrument der Klimaanpassung in Deutschland. Es soll eine konzeptionelle und fachlich begründete Grundlage geschaffen werden. Diese soll die Entwicklung und Umsetzung

zielgerichteter Maßnahmen gewährleisten, die die Betroffenheit der einzelnen Kommunen adressieren.

Das zentrale Ziel des Konzepts besteht darin, eine fundierte Entscheidungsgrundlage und eine praxisnahe Planungshilfe für die Stadt Königswinter zu schaffen. Klimaanpassung wird dabei als bereichsübergreifende Aufgabe verstanden, die ein starkes Netzwerk sowohl innerhalb der Verwaltung als auch außerhalb durch die Einbindung zahlreicher Akteur:innen wie Fachexpert:innen, Betroffene, ehrenamtliche Unterstützer:innen sowie interessierte Bürger:innen erfordert. Mit dem Konzept leistet die Stadt einen Beitrag zur Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (DAS) und setzt zugleich wichtige Impulse für eine klimaresiliente und zukunftsfähige Entwicklung von Königswinter.

Das Klimaanpassungskonzept soll praxisorientiert gestaltet werden. Neben einer umfassenden fachlichen Analyse werden gemeinsam mit relevanten Akteur:innen konkrete Maßnahmen entwickelt und priorisiert. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf naturbasierten Lösungen, die in der Regel kostengünstiger sind und gleichzeitig eine hohe ökologische Wirksamkeit aufweisen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird das Klimaanpassungskonzept vor allem bei der Bewertung der potenziellen Bauflächen und der Bewertung der Freiräume berücksichtigt.

[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

#### **2.4.6 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag**

Die Landwirtschaft steht in Königswinter in erheblicher Konkurrenz zu Flächenansprüchen anderer Nutzungen. Der landwirtschaftliche Fachbeitrag dient dazu, Folgen von Flächenverlusten für die Landwirte und ihre Familien im Hinblick auf die langfristige Entwicklung der Betriebsstruktur beurteilen zu können. Die Landwirtschaftskammer hatte bereits im Zuge des ISEK-Prozesses angeboten, den landwirtschaftlichen Fachbeitrag zu erarbeiten. Um Aufwand und eine mehrfache Überarbeitung des Fachbeitrages in Folge von Anpassungen des Flächenpools zu vermeiden, soll der Fachbeitrag erst im Zuge des weiteren Planungsprozesses erstellt werden.

[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

#### **2.4.7 Lärmaktionsplan (Stufe 4)**

Mit der Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments (kurz: EU-Umgebungslärmrichtlinie) wurde europaweit ein Konzept implementiert, um schädliche Auswirkungen durch Umgebungslärm zu verhindern, zu vermeiden oder zu mindern. Die Richtlinie wurde durch §§ 47 a-f des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) in nationales Recht umgesetzt.

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie RL 2002/49 verpflichtet die Kommunen dazu Lärmaktionspläne alle fünf Jahre zu überprüfen. 2024 wurden die Ergebnisse der Runde 4 für die Stadt Königswinter veröffentlicht. In 2017 hat der Rat der Stadt Königswinter im Rahmen der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung den städtischen Lärmaktionsplan zum Straßen- und Schienenverkehr beschlossen (Beschluss 373/2017). Gemäß § 47 d BImSchG besteht die Verpflichtung der Städte und Gemeinden bestehende Lärmaktionspläne bei bedeutsamen Entwicklungen der Lärmsituation, ansonsten jedoch alle 5 Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung zu überprüfen und erforderlichenfalls zu überarbeiten. Im Jahr 2020 wurde der Lärmaktionsplan der Stadt Königswinter in Stufe 3 erstmals überprüft und um den 1. Nachtrag ergänzt.

In Königswinter hat sich die Lärmsituation seit der Verabschiedung des Lärmaktionsplans im Jahr 2017 nicht relevant durch neue Bauwerke, neue Straßen oder Planwerke verändert. Auch die Maßnahmenvorschläge für die im Lärmaktionsplan 2017 und dem 1. Nachtrag 2020 identifizierten Lärmbrennpunkte sind weiterhin aktuell und wurden bisher von den zuständigen Straßenbaulastträgern nicht umgesetzt.

In die Kartierung der 4. Stufe des LANUV wurden außerhalb von Ballungsräumen die Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über drei Millionen Kfz pro Jahr einbezogen. Aufgrund der neuen Berechnungsmethoden wird in der Stufe 4 in Königswinter eine sehr viel größere Zahl lärmbelasteter Menschen ausgewiesen. Entlang der kartierten Straßen fallen jetzt größere Bereiche in die neu abgegrenzten Lärmpegelklassen. Deutlich mehr Wohnungen in Königswinter wurden daher erstmals in die Kartierung aufgenommen und auch mehr Betroffene ausgewiesen.

Der Lärmaktionsplan ist ein Instrument zur Darstellung von Lärmproblemen und deren Management. Dabei sollen vorrangig Straßenabschnitte identifiziert werden, die hohen und sehr hohen Schallpegeln ausgesetzt sind und an denen viele Anwohner gemeldet sind. Die Landesregierung hat für die Diskussion von Maßnahmen innerhalb der Lärmaktionsplanung empfohlen, dass die Auslösewerte von 65/55 dB(A) Tag/Nacht überschritten sein sollten. Die Stadt Königswinter folgt dieser Empfehlung. Diese Auslösewerte werden für 1.345 Personen ganztags und 1.771 Personen nachts überschritten. Insgesamt sind ca. 774 Gebäude mit einer Überschreitung identifiziert worden.

Bei den kartierten Hauptverkehrsstraßen BAB A3, B 42, L 331, Teile der L 268, der L 193 und der L 143 wurden durch die Verwaltung keine relevanten Veränderungen der Verkehrsbelastungen im Vergleich zur vorherigen Stufe 3 festgestellt. Als relevant gelten Veränderungen der Verkehrsstärke von +/- 30%, Veränderungen der LKW-Anteile von +/- 50% bei gleichbleibender Verkehrsstärke und Geschwindigkeitsregelungen von +/- 20 km/h. Neue Straßen bzw. Straßenabschnitte sind nicht hinzugekommen.

Die Überprüfung des Lärmaktionsplans zum Straßenverkehrslärm der Stufe 2 in Zusammenhang mit dem Nachtrag der Stufe 3 hat demnach ergeben, dass sich die tatsächliche Lärmsituation nicht wesentlich verändert hat, auch wenn nach der neuen Berechnungsmethodik eine größere Anzahl Betroffener ausgewiesen wird. Es wurden keine neuen Straßenabschnitte in die Kartierung aufgenommen, sodass die in den Stufen 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen an den kartierten Straßen weiterhin zur Verbesserung der Lärmsituation beitragen würden. Da die Straßen nicht in der Baulast der Stadt liegen, ist der jeweilige Straßenbaulastträger für die Umsetzung der Maßnahmen zuständig. Eine Überarbeitung oder Ergänzung der bestehenden Lärmaktionsplanung ist somit nicht erforderlich.

Entlang der Bundesautobahn 3 (BAB 3) sind Instandsetzungs- und Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und sollen ab 2025 umgesetzt werden (vgl. Vorlagen 264/2022 und 84/2024). Diese Lärmsanierung ist eine freiwillige Leistung des Bundes und erfolgt im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel. Baubeginn ist voraussichtlich 2025. Der Abschnitt wird in zwei Phasen gebaut. Vorgesehen sind vier Jahre pro Phase. Im Bereich Königswinter wird in beiden Fahrtrichtungen ein lärmmindernder Asphaltbelag aufgebracht, der die Lärmsituation um etwa -2 dB(A) verbessern soll. Auch die Lärmschutzwände u.a. in den Bereichen der Ortsteilen Birlinghoven, Dammbroich, Bockeroth, Bellinghauserhohn, Bellinghausen, Thomasberg, Hasenboseroth, Ruttscheid und Döttscheid werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme erneuert bzw. angepasst.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat im Frühjahr 2023 klargestellt, dass für die Lärmaktionsplanung entlang der Hauptschienenstrecken des Bundes weiterhin das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zuständig ist. Städte und Gemeinden außerhalb von Ballungsräumen haben keine eigene Zuständigkeit zur Lärmaktionsplanung an den Hauptschienenstrecken des Bundes. Einen Lärmaktionsplan für Schienenstrecken haben Städte in der 4. Stufe nur aufzustellen, wenn sie eigene Maßnahmen an den o.g. Strecken planen oder nicht-bundeseigene Schienenstrecken bei ihnen kartiert wurden. Da in Königswinter die städtischen Maßnahmen an bundeseigenen Schienenstrecken stark eingeschränkt sind und sich nur auf sowieso bereits nach anderen rechtlichen Vorgaben erforderliche Maßnahmen beschränken können, wird von der Stadt kein Lärmaktionsplan der Stufe 4 für Schienenstrecken aufgestellt. Das EBA informiert unter [www.laermaktionsplanung-schiene.de](http://www.laermaktionsplanung-schiene.de) über seine Lärmaktionsplanung. Die Öffentlichkeit und die betroffenen Städte und Gemeinden entlang der Hauptschienenstrecken des Bundes konnten sich ab März 2023 an der Lärmaktionsplanung der Runde 4 an Hauptschienenstrecken beteiligen.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.8 Kommunale Wärmeplanung**

Der Rat der Stadt Königswinter hat die Verwaltung am 23.10.2023 beauftragt die Erstellung eines kommunalen Wärmeplans vorzubereiten (vgl. Beschluss 314/2023). Für die zeitnahe (erster Wärmeplan) und die dauerhafte Bearbeitung des Themas kommunale Wärmeplanung ist eine Organisationsstruktur zu entwickeln und zunächst dem Fachausschuss (ASUK) zur Beratung vorzulegen. Aus Kapazitätsgründen konnte die Wärmeplanung bisher noch nicht erstellt werden. Der Auftrag soll in 2026 extern vergeben werden.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.9 Wasserversorgungskonzept**

Gemäß § 38 Landeswassergesetz (LWG NRW) hat die Stadt Königswinter zur langfristigen Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung ein Konzept über den heutigen Stand und die zukünftigen Entwicklungen der Wasserversorgung aufzustellen. Das Konzept ist der zuständigen Behörde erstmalig zum 1. Januar 2018 vorzulegen und alle sechs Jahre fortzuschreiben und erneut vorzulegen. Ein entsprechendes Versorgungskonzept wurde von dem örtlichen Versorger, der „Rhein-Sieg Netz GmbH für die Stadt Königswinter erstellt. Das Konzept wurde am 04.06.2024 im Bau- und Verkehrsausschuss vorgestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt im Bergbereich durch den WBV Thomasberg, der dort mehrere Grundwassergewinnungsanlagen (Brunnen) betreibt und zusätzlich Wasser aus der Wahnbachtalsperre über den Wahnbachtalsperrenverband (WTV) bezieht. Im Talbereich wird die Wasserversorgung durch die rhenag sichergestellt, die ihr Wasser vollständig vom WTV bezieht.

Für den Flächennutzungsplan relevant ist der schon länger zurückliegende Rückbau der Brunnenanlage am Rheinufer zwischen Niederdollendorf und Königswinter (südlich AZK).

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

#### **2.4.10 Abwasserbeseitigungskonzept Fortschreibung (2021-2026)**

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 24.08.2020 die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) beschlossen (vgl. Beschluss 570/2020). Wesentliche mittel- und langfristig zu erwartende städtebauliche Flächenentwicklungen aus dem ISEK-Entwurf bzw. dem Plankonzept für den Regionalplan wurden im Abwasserbeseitigungskonzept berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere geplante Bauflächenentwicklungen in den Bereichen Gewerbegebiet Siefen und die Gewerbepotenzialfläche südwestlich von Oberpleis (Hasenboseroth/ Kellersboseroth) sowie größere Wohnbaupotenzialflächen bei Vinxel, Stieldorf und Oberpleis. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des ABK sind die Ergebnisse der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen (Bauflächenneudarstellungen).

Für den Flächennutzungsplan relevant sind insbesondere die schon länger zurückliegende und der Rückbau der ehemaligen Abwasserbeseitigungsanlage Wahlfeld, der Wegfall der ehemals geplanten Abwasserbeseitigungsanlage bei Nonnenberg sowie die Erweiterung der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage in Oberdollendorf.

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

#### **2.4.11 Brandschutzbedarfsplan Feuerwehr**

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 28.06.2021 den Brandschutzbedarfsplan in der Fassung vom 01.12.2020 beschlossen. Der Plan hat einen Planungshorizont bis 2025. Die Verwaltung wurde beauftragt, die aufgeführten Maßnahmen sukzessive umzusetzen. U.a. wurde empfohlen, die Neuerrichtung des Standorts Altstadt als wirtschaftliche Alternative unter Berücksichtigung von Synergien mit dem Rettungsdienst zu prüfen. Der Bedarfsplan ist gemäß § 3 Abs. 3 BHKG NRW alle 5 Jahre fortzuschreiben. Die nächste Fortschreibung läuft derzeit und soll im Jahr 2026 abgeschlossen werden. Die Prüfung für den Standort Altstadt ist noch nicht abgeschlossen. Vorgesehen ist auch die Neuerrichtung der Feuerwehrgerätehäuser in Ittenbach und Niederdollendorf.

[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

#### **2.4.12 Verkehrsgutachterliche Ersteinschätzung zum ISEK**

Mit dem Gutachten aus 2018/2019 sollte die Frage beantwortet werden, ob unter den verkehrlichen Gegebenheiten grundsätzlich eine Entwicklung von weiteren Bauflächen (ISEK-Flächenpool, Stand 30.11.2017) möglich erschien. Die Stadt Königswinter ging dabei nicht davon aus, dass alle betrachteten Potenzialflächen bis 2030 tatsächlich voll entwickelt werden können und sollen.

In den weiteren Planungsprozessen ist der Pool der Potenzialflächen unter weiteren Gesichtspunkten (Städtebau, Umwelt usw.) zu bewerten und dem Bedarf entsprechend anzupassen. Letztlich ist im Rahmen der sich anschließenden förmlichen Verfahren insbesondere zur Änderung bzw. der Neuaufstellung von Bebauungsplänen bzw. des Flächennutzungsplanes festzulegen, welche Bauflächen tatsächlich umgesetzt werden.

Dennoch wurde im Sinne einer WORST-Case-Betrachtung angenommen, dass alle bisher im ISEK diskutierten potenziellen Bauflächen bis 2030 voll entwickelt wären. Unter dieser Prämisse ergäbe sich theoretisch ein Zuwachs um rund 10.000 Einwohner:innen und rund 540 Arbeitsplätze.

Im Ergebnis wären die untersuchten wichtigsten 20 Knotenpunkte im Stadtgebiet Königswinter mit diesem Einwohner- und Arbeitsplatzzuwachs weiter leistungsfähig. Verkehrsprobleme wären auf dem Stadtgebiet voraussichtlich nicht zu erwarten. Allerdings wären die Knotenpunkte am Zielort der Pendlerfahrten in der Stadt Bonn im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit. Auf Bonner Stadtgebiet sind schon heute Überlastungserscheinungen festzustellen, die sich durch eine Zunahme der Pendlerzahlen infolge weiterer Baugebietsausweisungen auf Königswinterer Stadtgebiet weiter verstärken würden.

Aus verkehrstechnischer Sicht des Gutachters war die im Rahmen des ISEK diskutierte Ausweisung von Bauflächen unter den verkehrlichen Gegebenheiten zwar möglich, es müssten aber folgende Nachteile in Kauf genommen werden:

- Für die Pendler aus Königswinter wird die Erreichbarkeit der Bonner und Siegburger Ziele in den täglichen Spitzenstunden nicht gewährleistet sein bzw. mit erheblichen Stauerscheinungen verknüpft sein. Auf der Strecke liegen hoch ausgelastete, bzw. überlastete Strecken und Knotenpunkte, allerdings weitgehend außerhalb von Königswinter. Die Einschätzung ändert sich nicht durch die Realisierung der B 56n.
- In einigen Ortsdurchfahrten, insbesondere in Vinxel, Stieldorf, Ittenbach und Oberdollendorf, aber auch Niederholtorf und Holzlar, werden deutliche Verkehrsmengensteigerungen zu höheren Belastungen von Anwohnern und Beschäftigten führen. Bei Realisierung der B 56n kann die Zusatzbelastung der Ortslagen in Königswinter, insbesondere in den nördlich liegenden Ortsteilen reduziert werden; dies gilt nicht für Stieldorf.
- Die höheren Verkehrsmengen in den Ortsdurchfahrten und andernorts werden kurz- und mittelfristig zu allgemein höheren Umweltbelastungen (Stickoxid, Kohlendioxid, Lärm) und dauerhaft mindestens zu höheren Unfallrisiken führen.

Für Königswinter wurde daher 2019 aus verkehrstechnischer Sicht empfohlen, den zusätzlichen Wohnraum nach Möglichkeit vorrangig im Talbereich entlang der bestehenden Schienenverkehrsstrecken zu realisieren. Hier können die Vorteile des Umweltverbundes (Radverkehr, Bus und Schiene) insbesondere durch höhere Wohnungs- und Baudichten realisiert werden. Die Siedlungsentwicklung im Bergbereich sollte dagegen vorrangig in den vorhandenen Siedlungskernen und nur in Kombination mit

- einer auf den Radverkehr und den ÖPNV fokussierten Mobilitätsstrategie,

- einer Verbesserung der Versorgung sowie
- mit Maßnahmen und Anreizen zur Ansiedlung von Betrieben und Personen, die geringe Pendlerbewegungen auslösen (Homeoffice, Mobilitätskonzepte) verfolgt werden.

In der Kombination der vorgestellten Maßnahmen sah der Gutachter eine realisierbare Lösung, den notwendigen Wohnraum zu schaffen. Aus Sicht des Gutachters sind die Maßnahmen der Siedlungsplanung und -steuerung die Entscheidenden, auf denen die Mobilitätsplanung aufsetzt. Kurz- und möglicherweise auch mittelfristig wird die Erreichbarkeit von Pendlerzielen im Umfeld in den Spitzenstunden mit dem Pkw nicht sicher zu stellen sein. Eine veränderte Siedlungsplanung in Verbindung mit einer Mobilitätsstrategie, die vornehmlich auf Fahrrad und Pedelec und eine weitere Verbesserung des ÖPNV setzt, wird angeregt.

Aufgrund der inzwischen verstärkten Nutzung von Homeoffice, der zahlreichen Verbesserungen im ÖPNV (Taktverdichtungen) sowie einer deutlichen Reduktion des Flächenpools um rund 30 ha (u.a. Wegfall der Potenzialflächen westlich und nördlich von Vinxel, der Gewerbepotenzialfläche bei Stieldorf und des Bereichs Sumpfweg Süd) ist davon auszugehen, dass die Aussagen zur grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes in Königswinter weiterhin Bestand haben.

#### **2.4.13 Nahmobilitätskonzept für den Fuß- und Radverkehr**

Das Nahmobilitätskonzept der Stadt Königswinter wurde am 13.07.2026 vom Stadtrat beschlossen (vgl. Vorlage 255/2025). Das Nahmobilitätskonzept der Stadt Königswinter bildet die fachliche Grundlage für den langfristigen Ausbau eines durchgängigen, sicheren, barrierefreien und komfortablen Fuß- und Radwegenetzes. Aus den Bestandsanalysen, der Netzkonzeption und den Beteiligungsergebnissen ergeben sich insbesondere Handlungsbedarfe bei der Schließung von Netzlücken, der Verbesserung von Querungsstellen, Wegeoberflächen, Beleuchtung und Beschilderung sowie bei der Verknüpfung des Fuß- und Radverkehrs mit Haltestellen und Mobilstationen des öffentlichen Personennahverkehrs. Insbesondere die Radvorrangrouten (Hauptachsen mit überregionaler Bedeutung) übernehmen als leistungsfähige Alltags- und Pendlerverbindungen eine zentrale Funktion innerhalb des Stadtgebietes sowie im regionalen Radverkehrsnetz des Rhein-Sieg-Kreises. Die Radvorrangrouten verbinden Wohnstandorte mit Arbeitsplätzen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie bedeutenden ÖPNV-Verknüpfungspunkten und ermöglichen insbesondere unter Einbeziehung von Pedelecs die Verlagerung auch längerer Pendlerwege auf den Radverkehr. Bei zukünftigen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklungen sollen daher bestehende Trassen gestärkt, Netzlücken geschlossen, neue Barrierewirkungen vermieden und die erforderlichen Flächen für eigenständige oder qualitätsgerecht ausgebaute Radverkehrsanlagen frühzeitig berücksichtigt und soweit möglich gesichert werden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) sind insbesondere die im Konzept ausgewiesenen Radvorrangrouten zu berücksichtigen (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und Fachplanungen (Verkehrsplanung, Straßenbau) hinsichtlich ihrer Durchgängigkeit und räumlichen Entwicklungsfähigkeit zu sichern. Die Breite der Radvorrangrouten beträgt in der Regel weniger als 5 m. Der Maßstab beträgt des Flächennutzungsplanes beträgt 1:10.000, d.h. ein Millimeter im Plan entspricht 10 m in der Realität. Aus Gründen der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wird daher (statt einer Darstellung der Radvorrangrouten in der Planzeichnung) eine *Themenkarte Radverkehr* mit dem gesamten Zielnetz einschließlich der Radvorrangrouten dem Flächennutzungsplan beigelegt.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.14 Schulentwicklungsplan (SEP) bis 2026/2027**

Der Ausschuss für Schule, Städtepartnerschaft und Sport hat am 11.06.2024 den Schulentwicklungsplan bis 2026/2027 beschlossen (vgl. Beschluss 35/2024). Aufgrund der schulstrukturellen und schulorganisatorischen Situation sind derzeit keine Maßnahmen insbesondere keine Schließungen von Schulstandorten oder Neugründungen zwingend notwendig.

Aus Sicht des Gutachterbüros spricht schulorganisatorisch nichts dagegen, den sehr kleinen Teilstandort Grundschule Eudenbach beizubehalten. Allerdings sind Zwergstandorte – wie Eudenbach – schwieriger zu bewirtschaften, sie sind nicht nur im Unterhalt teurer, sondern auch personalwirtschaftlich ungünstiger (bei zunehmendem Lehrermangel). Die Unterhaltung einer qualitativ hochwertigen OGS ist an Kleinststandorten ebenfalls schwieriger, das Zusammenwachsen von Betreuung und Unterricht ist kaum möglich, weil zu wenig Personal mit zu geringem Zeitbudget dort arbeitet. Eine Notwendigkeit, den Teilstandort zu erhalten, besteht nicht.

Die Geburtenzahlen im Jahr 2023 sind zudem extrem stark gesunken. Im SEP wurde daher empfohlen diese Zahlen jährlich zu prüfen und die Schülerzahlen fortschreiben zu lassen. Die bisher gemeldeten Neubaugebiete werden nach Berechnungen des Gutachters die sinkenden Geburtenzahlen nicht aufwiegen. Diese werden sich zudem erst ab 2028 in den Einschulungszahlen bemerkbar machen, und wirken auf die weiterführenden Schulen erst ab 2032.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.15 Sportstättenbedarfsplanung /-entwicklungsplan**

Die Bereitstellung, der Betrieb und die Finanzierung der Sportstätten ist ein wichtiger Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen und dem veränderten Freizeitverhalten sowie den in der Umgebung von bestehenden Sportstätten vermehrt auftretenden Konflikten (Lärmemissionen) sollten Sportstätten im Sinne einer bedarfs- und zukunftsorientierten Sportpolitik so an veränderte Bedarfe und Rahmenbedingungen angepasst und weiterentwickelt werden, dass weiterhin ein möglichst breites und hochwertiges Sportangebot möglich ist. Dazu sind der Bedarf und der Zustand aller Sportstätten sowie ggf. erforderliche Neubauten unter Einbeziehung aller betroffenen Interessengruppen (Schulen, Vereine, Stadtsportbund usw.) in einem Sportstättenentwicklungskonzept zu ermitteln. Ein Sportstättenentwicklungskonzept bildet damit die Grundlage für die bauliche und organisatorische Weiterentwicklung der Sportanlagen. Ein umfassendes Sportstättenentwicklungskonzept existiert bisher jedoch nicht. Der Bürgerantrag Nr. 1343 vom 14.10.2008 zur Entwicklung und Vorlage eines Sportstättenkonzepts wurde seinerzeit aufgrund fehlender Notwendigkeit abgelehnt.

Mit der vom Sportausschuss seit 2010 mehrfach diskutierten und am 28.04.2015 beschlossenen „Sportstättenkonzeption“ lag ein erster unvollständiger Baustein vor. Denn dieser befasste sich nur mit einzelnen Sportplätzen. Die beiden Sportplätze in Niederdollendorf und Ittenbach sollten aufgegeben und veräußert werden. Aus den Erträgen sollte eine multifunktionale Ersatzfläche am Taubenbergweg in Ittenbach errichtet werden, sowie eine Aufwertung des Kleinspielfeldes in Niederdollendorf vorgenommen und ein neuer Kunstrasenplatz im Stadtgebiet gebaut werden. Dieser Baustein wurde inzwischen weitgehend umgesetzt

Bereits im ISEK-Prozess wurde daher vorgeschlagen, ein Sportstättenentwicklungskonzept für ganz Königswinter aufzustellen. Auch im Rahmen des aktuellen Schulentwicklungsplanes wurde vom Gutachter empfohlen, für die Zukunft Erweiterungen der Sportkapazitäten für alle Schulen

vorzusehen. Dabei wurden aber nur die Bedarfe der Schulen hinsichtlich der Nutzung von Sportstätten (Hallen und Plätze), nicht jedoch die Bedarfe und Nutzungsanforderungen der Vereine erhoben. Die Verwaltung wurde daher im Zuge der Beratungen zum aktuellen Schulentwicklungsplan am 11.06.2024 beauftragt, eine Sportstättenplanung aufzustellen (vgl. Beschluss Nr. 35/2024). Mit Vorlage 87/2026 wurde die Verwaltung beauftragt, die Belegungszeiten sowie möglichen Bedarf an Sportfläche der Nutzer in Gesprächen zu erfassen und etwaige Bedarfe zu konkretisieren

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.16 Kinder- und Jugendförderplan (2026 bis 2030)**

Der Jugendhilfeausschuss hat die Verwaltung am 15.06.2023 beauftragt den Kinder- und Jugendförderplan der Stadt Königswinter 2026 bis 2030 zu entwickeln. In seiner Sitzung am 17.09.2025 hat der Jugendhilfeausschuss über Kinder- und Jugendförderplan für die Jahre 2026 bis 2030 beraten (vgl. Vorlage 272/2026). Der Beschluss des Stadtrates ist für den 28.09.2026 vorgesehen.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.17 Kindergartenbedarfsplan**

Die Bedarfsplanung zur Kinderbetreuung erfolgt in Königswinter durch jährliche Fortschreibung. Dieser dynamische Prozess ermöglicht es, auf kurzfristige Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, den Bedürfnissen der Familien und gesellschaftliche Entwicklungen zeitnah zu reagieren, allerdings werden mittelfristige Trends nicht erfasst.

Neben der jährlichen Fortschreibung der Bedarfsplanung ist im § 4 Abs. 2 Satz 3 Kinderbildungsgesetz (KiBiz) auch eine mittelfristige Planung verankert. Diese Planung soll die zur Realisierung eines bedarfsgerechten Angebotes voraussehbare Entwicklung für einen mehrjährigen Zeitraum berücksichtigen. Damit verbunden ist auch eine Beschreibung von erforderlichen Maßnahmen zur Bedarfsdeckung. Dies war in Königswinter bisher nicht der Fall.

Bereits im ISEK-Prozess wurde daher vorgeschlagen, eine mittelfristige Kindertagesstättenbedarfsplanung zu erarbeiten, weil diese eine wichtige Grundlage zur frühzeitigen Einleitung der notwendigen kommunalpolitischen Entscheidungsprozesse und Maßnahmen (u.a. Grundstückserwerb, Schaffung Baurecht; Bauplanung, Vergabe usw.) bilden kann. Grundlage der mittelfristigen Bedarfsplanung ist die kleinräumige Bevölkerungsprognose.

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose wird kontinuierlich fortgeschrieben, auch um auf akute Entwicklung und demografische Trends – wie sinkende Geburtenraten und veränderte Wanderungsbewegungen reagieren zu können. Derzeit erfolgt die Aktualisierung der Daten bis einschließlich 2025. Mit der Kinderbetreuungsbedarfsplanung 2025/2026 wurde erstmals eine mittelfristige Bedarfsplanung vorgelegt. Grundsätzlich ist mittel- und langfristig von sinkenden Geburten- und Kinderzahlen auszugehen, wobei sich insbesondere durch die Entwicklung neuer Baugebiete und durch Innenentwicklung im Siedlungsbestand in einzelnen Teilräumen dennoch Bedarfsspitzen ergeben können. Hier sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln (Ausbau Infrastruktur, organisatorische Maßnahmen oder zeitlich gestaffelte bauliche Entwicklung zur Abfederung von Bedarfsspitzen).

Mittelfristig sind bis 2030 nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen erforderlich. Allerdings werden insbesondere bei der Realisierung der größeren Baugebiete in Vinxel (BP 50/18) und in Oberpleis (BP 60/47) voraussichtlich zusätzliche Bedarfe ausgelöst, für die derzeit keine ausreichenden Angebote vorhanden sind. Diese gilt es im Rahmen bzw. begleitend zu der verbindlichen Bauleitplanung für diese Gebiete zu prüfen.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.18 Friedhofsentwicklungsplanung**

Im wirksamen FNP und in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind derzeit an verschiedenen Standorten Friedhofsflächen planerisch gesichert. Im Jahr 2014 wurde ein Konzept zur Reorganisation des Friedhofswesens (Friedhofskonzept) in Königswinter durch den zuständigen Servicebereich erstellt. Dieses beinhaltet im Wesentlichen die Einführung neuer Bestattungsarten (insb. Urnen- und Baumbestattung), die Optimierung der Kostenstruktur sowie Anpassung der Gebühren. Vor dem Hintergrund der veränderten Bestattungskultur und des demografischen Wandels wird sich aber auch der Flächenbedarf für die Friedhöfe verändern. Die bestehenden Friedhofsflächen sind daher hinsichtlich des langfristigen Bedarfs zu überprüfen. Ein konkreter Planungsauftrag besteht derzeit nicht.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.19 Spielflächenentwicklungsplanung**

Ein Spielflächenentwicklungsplan/ Spielflächenentwicklungskonzept existiert in Königswinter bisher nicht. Eine quantitative Spielflächenbilanz (Anzahl und Größe der Spielflächen je Einwohner\*In) mit Abgleich von Bestand und Bedarf in den jeweiligen Planungsräumen liegt ebenfalls nicht vor. Vorhanden ist ein verwaltungsinternes Spielflächen- und Spielgerätekataster. Im wirksamen FNP und in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind derzeit an verschiedenen Standorten Spielflächen planerisch gesichert, jedoch nicht in allen Fällen errichtet worden. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der Siedlungsentwicklung und des daraus resultierenden Bedarfs sind diese Flächen zu überprüfen. Ein konkreter Planungsauftrag besteht derzeit nicht.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.20 Sanierungsfahrplan städtische Gebäude**

Nach Beschluss der Klimaschutz-Leitziele in 2022 sollte zeitnah mit der Erstellung eines umfassenden Sanierungsfahrplans für die städtischen Gebäude begonnen werden. Aus Kapazitätsgründen konnte der Sanierungsfahrplan bisher nicht erstellt werden.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.21 Neubau zentrales Verwaltungsgebäude**

Seit vielen Jahren wurde in der Stadt die Frage der Schaffung eines zentralen Verwaltungsstandortes in der Stadt Königswinter diskutiert. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 60/50 vom 27.01.2020 wurde bereits Planungsrecht für ein bis zu viergeschossiges Gebäude auf dem Gelände des heutigen Bauhofes in Oberpleis geschaffen. Der Rat der Stadt hat am 11.12.2023 die Verwaltung zu beauftragt, den Neubau eines Zentralen Rathauses weiterzuverfolgen und eine Planung für die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände des heutigen Baubetriebshofes zu erarbeiten.

Des Weiteren sollen Konzepte für wertige und attraktive Nutzungen der bisherigen Rathausstandorte entwickelt werden. Die Standorte des Haus Bachem, von VHS und Musikschule, des Standesamtes und – je nach Abstimmung mit der Partnerstadt Bad Honnef – der Erziehungs- und Familienberatung sollen erhalten und ggf. modernisiert werden. Die Neuerrichtung und ggf. Verlagerung des Baubetriebshofes sind noch zu planen.

**[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]**

#### **2.4.22 Tourismusleitbild**

Das Tourismusleitbild: AugenBlicke :tourismusperspektive Königswinter\_Drachenfels\_Siebengebirge wurde vom Rat der Stadt Königswinter am 10.05.2010 beschlossen. Es soll Handlungsperspektiven für die künftige Tourismusentwicklung in Königswinter aufzeigen und bildet die Grundlage für die Entwicklung touristischer Maßnahmen.

Überschneidungen und Parallelen bestehen zu den beiden im Zuge der Regionale 2010 erarbeiteten Gesamtperspektiven „Drachenfels“ und „Klosterlandschaft Heisterbach“ sowie zum „Erholungslenkungs- und Wegenutzungskonzept für das Naturschutzgebiet und den Naturpark Siebengebirge“. Auf den touristischen Gegebenheiten sowie der touristischen, naturräumlichen und kulturellen Historie der Stadt Königswinter aufbauend und im Sinne der touristischen Inwertsetzung der Region unter Betrachtung des Siebengebirges als „BewegungsLandschaft“, insbesondere als

„KulturLernLandschaft“, wurden die folgenden fünf prioritär zu entwickelnden Schlüsselstandorte und Themen gewählt: Siebengebirgsmuseum, Drachenfelsplateau, Nibelungenhalle und Reptilienzoo, das Konzept zur Vermittlung der Kulturlandschaft und die Erschließung des geologischen Potenzials des Siebengebirges. Aber auch weitere touristische Schlüsselstandorte und -themen (u. a. Schloss Drachenburg, Gastronomiekonzept, Flusskreuzfahrten, Einzelhandel) wurden erörtert und Handlungsvorgaben definiert.

Zur Umsetzung der *:tourismusperspektive* sind folgende Schwerpunktsetzungen als strategische Ausrichtung des Tourismus abgeleitet: Premiumregion für Tagesausflüge und Naherholung, Region für Tagungstourismus, Region für Geschäftstourismus und Region für Übernachtungstourismus unter den Leitwerten Natur, Kulturlandschaft und Emotionen durch Bewegung, Landschaftserlebnis sowie Lernen und Wissen. Es ist somit ein Schwerpunkt auf Tagesreisen und Ausflugsverkehr gelegt. Der Einzugsbereich umfasst einen ca. 120 km-Radius (Rheinland, Metropol-Region Ruhr), aber auch Großbritannien, Niederlande und Belgien.

Das Konzept *AugenBlicke:tourismusperspektive Königswinter Drachenfels Siebengebirge* beinhaltet eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen, die zur Steigerung der touristischen Attraktivität Königswinters beitragen sollen. Wichtige Schlüsselprojekte z.B. Neugestaltung Drachenfelsplateau oder Kloster Heisterbach konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden. Daneben werden im Konzept weitere (raumwirksame) Projekte vorgeschlagen. Auch die bisher noch nicht umgesetzten Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur weiteren Steigerung der touristischen Attraktivität der Stadt Königswinter leisten und sollten daher sukzessive umgesetzt werden.

#### **2.4.23 Integriertes Handlungskonzept für die Altstadt**

Die Stadt Königswinter befindet sich seit rund 20 Jahren in einem intensiven Stadtentwicklungsprozess für den Bereich der Altstadt. Von 2004 bis 2017 war die Altstadt Königswinter ein förmliches Sanierungsgebiet; von 2006 bis 2017 der an die Altstadt östlich angrenzende Bereich entlang des Eselsweges bis zum Drachenfelsplateau. Im Rahmen der Regionale 2010, einer Strukturfördermaßnahme des Landes, wurde im Jahre 2006 mit der „:gesamtperspektive Königswinter\_Drachenfels“ eine Entwicklungsstrategie für den gesamten Raum von der Altstadt zum Drachenfels erarbeitet und Schlüsselmaßnahmen definiert. Unterstützt durch die Städtebauförderung von Bund und Land konnten Lösungen entwickelt und Schlüsselprojekte zur zukunftsfähigen Entwicklung umgesetzt werden. Unter anderem wurde das Drachenfelsplateau als überregional bedeutsames Leuchtturmprojekt aufgewertet und umfassend neugestaltet. Diese stadtentwicklungsstrategischen Ansätze und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten sind jedoch zwischenzeitlich ausgelaufen.

Aufgrund bestehender Herausforderungen und Umbrüche, die insbesondere als wirtschaftliche und stadtgestalterische Hemmnisse sowie als Funktionsverluste zu identifizieren sind, bedarf es einer weiteren Sicherung und Stärkung des Standortes. Auf der einen Seite galt es, bestehende Planungen und die Erfahrungen aus den Sanierungsprozessen zu berücksichtigen, auf der anderen Seite mussten neue, zukunftsweisende Perspektiven für die Altstadt in einem konstruktiven Dialog erarbeitet werden. Im Laufe des Jahres 2016 wurde daher ein integriertes Handlungskonzept (InHK) für Königswinter-Altstadt erarbeitet.

Der Rat der Stadt Königswinter hat dann am 13.12.2016 einstimmig das Integrierte Handlungskonzept (InHK) Altstadt und das Stadtumbaugebiet (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 342/2016 und Beschluss 250/2016). Im Jahre 2020 wurde das InHK

aktualisiert und das Maßnahmenprogramm angepasst (vgl. Vorlage Nr. 220/2020 und Beschluss 572/2020). Das integrierte Handlungskonzept zeigt die „Marschrichtung“ für die Altstadtentwicklung auf. Zugrunde liegen die Überprüfung und Neufokussierung der bisher verfolgten Sanierungszielsetzungen und Maßnahmen. Unter dem Leitbild „Die Einzigartigkeit der Altstadt erkennen und leben. Die lebendige Altstadt zwischen Rhein, Siebengebirge und Drachenfels mit hoher Lebens- und Erlebnisqualität“ wurden Zielaussagen in insgesamt 5 Handlungsfeldern entwickelt und ein Maßnahmenkonzept definiert. Im Mittelpunkt steht dabei insbesondere die Stärkung des Stadtteilzentrums und die Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Mit dem Beschluss des InHK und des Stadtumbaugebietes wurde die Grundlage für die Förderung abgestimmter Maßnahmen in der Altstadt über die Städtebauförderung von Bund und Land gelegt. Damit können sowohl bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen bzw. der Regionale 2010 begonnene Maßnahmen – insbesondere die Umgestaltung und Qualifizierung der Drachenfelsstraße als städtebaulicher und touristischer Hauptachse – fortgesetzt als auch neue strategisch bedeutsame Projekte – wie die Umgestaltung der Rheinallee mit der Promenade – umgesetzt werden. Die im Zuge der Regionale 2010 bzw. der Stadtsanierung geplante Unterführung der Bahngleise für Fußgänger und Radfahrer an der Drachenfelsstraße wird bis 2028 realisiert. Sie stellt eine der wichtigsten Maßnahmen für die weitere Entwicklung in der Altstadt dar. Diese Maßnahme ist Teil der sogenannten Tourismusachse Süd (Abschnitt Drachenfelsstraße zwischen Hauptstraße und Talstation der Drachenfelsbahn) und schließt unmittelbar an den bereits im Zuge der Regionale 2010 fertig gestellten Teilabschnitt von der Rheinallee bis zur Hauptstraße an. Hierdurch wird die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Brachflächen östlich der Bahnstrecke geschaffen. Dort sollen am Übergang von der Altstadt zum Drachenfels attraktive öffentliche Räume geschaffen und eine Neubebauung mit zentrenaffinen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus) erfolgen, die zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen können.

Neben den großen Schlüsselmaßnahmen werden in der Altstadt auch gezielt kleinere Projekte umgesetzt, die das Stadtbild und die Lebensqualität nachhaltig verbessern sollen. Dazu zählen etwa die Aufwertung des öffentlichen Raums und des Mikroklimas in der Fußgängerzone durch ein Begrünungskonzept, und die aktive Unterstützung von Eigentümer:innen sowie Gewerbetreibenden durch ein Anmietungsprogramm zur Neuansiedlung von Geschäften und zur Reduzierung von Leerständen.

Die städtebauliche Entwicklung basiert auf einer zielgerichteten Nutzung und Bündelung verschiedener Fördermittel, wobei die Städtebauförderung von Bund und Land den größten Anteil stellt. Im Rahmen der Regionale 2010 und der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind Zuwendungen von Bund und Land aus der Städtebauförderung in Höhe von rund 16,6 Millionen Euro nach Königswinter geflossen (Fördersatz 70 %). In der aktuellen Förderkulisse (Stadtumbaugebiet) hat der Fördergeber zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von rund 19,6 Mio. Euro für die Altstadtentwicklung anerkannt, zu denen bereits Städtebaufördermittel in Höhe von rund 9,3 Mio. Euro bewilligt wurden (Fördersatz 60 %).

#### **2.4.24 Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern Oberpleis**

Bereits 2003 wurde im Zuge des Stadtmarketingprozesses ein Entwicklungskonzept für den Kernbereich von Oberpleis erstellt. Da Oberpleis keinen zentralen „Marktplatz“ hat, sollten die vorhandenen Plätze aufgewertet werden, um mehr Aufenthaltsqualität im Ortskern zu schaffen. Als zentrale Maßnahmen wurden u.a. die Umgestaltung des Kirchvorplatzes, des Busbahnhofes, die Aufwertung des Parkes Mathildenheim sowie die Aufwertung der Dollendorfer Straße und des Rathausplatzes vorgeschlagen. Als weitere wichtige Maßnahme wurde die Herstellung einer fußläufigen, barrierefreien Verbindung zwischen Kirchplatz und Busbahnhof mit Zugang zur bestehenden Tiefgarage vorgeschlagen. Die Kosten lagen bei rund 1,3 Mio. €. Diese Maßnahme war bereits hinreichend konkretisiert und konnte daher als einzige Maßnahme zwischen 2010 und 2011 mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II umgesetzt werden.

Aufgrund der bestehenden Herausforderungen und Umbrüche, die als Leerstände insbesondere im Bereich Siegburger Straße vor allem aber als stadtgestalterische Hemmnisse zu identifizieren sind, bedurfte es nach Ansicht der Politik einer weiteren Sicherung und Stärkung des Ortskerns von Oberpleis. Daher hatte der PUA auf Antrag aus der Politik am 25. April 2012 vorbereitende Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet in Oberpleis beschlossen, mit dem Ziel eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen und Städtebaufördermittel einsetzen zu können.

In den Jahren 2014/2015 wurden für die Ortsmitte von Oberpleis vom Büro Dr. Jansen GmbH vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um eine Beurteilungsgrundlage zu schaffen, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden kann (Abschlussbericht März 2015). Im Zuge dieser Untersuchungen wurden Entwicklungsziele und -perspektiven für die Ortsmitte aufgezeigt sowie konkrete, in eine Handlungsstrategie einbettete Maßnahmen mit Kostenschätzungen entwickelt. Im Ergebnis kamen die Gutachter zu der Einschätzung, keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Ortsmitte von Oberpleis anzuwenden, da die vorgeschlagenen Maßnahmen auch über ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b Abs. 2 BauGB und eine entsprechende Städtebauförderkulisse durchgeführt werden können. Empfohlen wurde das Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren".

Aufbauend auf den vorbereitenden Untersuchungen und dem Entwicklungskonzept aus dem Stadtmarketingprozess wurden die dort entwickelten Ziele und Maßnahmen im Jahr 2016 weiter konkretisiert und in das integrierte Handlungskonzept für die Ortsmitte von Oberpleis (InHK Oberpleis) überführt. Darin wird an dem übergeordneten Ziel der „Stärkung der Oberpleiser Ortsmitte“ ausdrücklich festgehalten und ihre Rolle als Zentrum des Bergbereichs in allen Belangen des Zusammenlebens der Stadtgesellschaft hervorgehoben. Dies bedeutet auf der übergeordneten Ebene die Steigerung des „Außenimages“ sowie die Steigerung der „Identifikation mit Wohn- und Lebensort“. Als zentrale Handlungsfelder werden insbesondere vorgeschlagen:

- Sicherung der Wohnfunktion im Ortszentrum und Etablierung ergänzender Nutzungen im Bereich Freizeit und Kultur
- Stärkung des Ortsteilzentrum als Kommunikations- und Erlebniszentrum durch Inszenierung des Kirchvorplatzes an der Siegburger Straße als zentralem Platz zum Austausch und Treffen
- Reaktivierung der Siegburger Straße als Ort für Einzelhandel und Dienstleistung
- funktionale und gestalterische Aufwertung des ZOB

- die Reaktivierung des Parks am Mathildenheim als Ort der Erholung
- die funktionale und energetische Optimierung des Rathausgebäudes sowie
- die Inszenierung des Rathausplatzes als repräsentativer öffentlicher Raum mit Empfangs- und Aufenthaltsqualitäten.

Durch eine Inwertsetzung von lokalen Attraktionen wie St. Pankratius und Umgebung sowie eine Belebung des Einzelhandels und der Gastronomie sollen zudem mehr Touristen nach Oberpleis angezogen werden.

Mit dem Beschluss des InHK und des Stadtumbaugebietes durch den Stadtrat am 07.03.2016 wurde die Grundlage für die Förderung abgestimmter Maßnahmen im Ortszentrum von Oberpleis über die Städtebauförderung von Bund und Land gelegt und ein Förderantrag für 2017 gestellt. Eine Förderung in 2017 war aufgrund der Überzeichnung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nicht möglich. Mangels Aussicht auf Erfolg wurde daher bisher kein weiterer Förderantrag gestellt. Die bisher vorgeschlagenen Maßnahmen insbesondere zum Umbau des Busbahnhofs sowie zur Umgestaltung des Kirchvorplatzes sollen weiter konkretisiert und mit Kostenschätzungen hinterlegt werden, um die Aussichten auf eine zukünftige Förderung zu erhöhen.

#### **2.4.25 Rahmenplanung Bahnhof Niederdollendorf**

Im Aktionsprogramm „100 Bahnhöfe in NRW“, das eine Entwicklung von Regionalbahnhöfen zum Ziel hat, ist die Stadt Königswinter mit den zwei Bahnhöfen Altstadt und Niederdollendorf vertreten. Im Rahmen dieses Aktionsprogramms wurde mit der Rahmenplanung Bahnhof Niederdollendorf 2004 ein städtebauliches Konzept mit Maßnahmenvorschlägen für den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld erarbeitet. Ziel war es, das Bahnhofsareal neu zu gestalten und seine Funktion als wichtigen Verkehrsverknüpfungspunkt (Mobilitätsstation) und städtebaulichen Orientierungspunkt zu stärken. Zudem sollten freiwerdende Teile des Areals der Firma Didier für ein Fachmarktzentrum entwickelt werden. Daneben sollte u.a. auf den nicht mehr für Bahnzwecke erforderlichen Flächen auch ausreichend öffentlicher Parkraum geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20/17 „Proffenweg“ wurde 2008 das Planrecht für das Fachmarktzentrum geschaffen und umgesetzt. Darüber hinaus konnte eine Umgestaltung des Bahnhofs und das Bahnhofsumfeld bisher nicht umgesetzt werden, da diese Flächen bisher als Bahnflächen gewidmet waren.

Da die Schließung des Bahnübergangs durch die DB Netz AG langfristig zu erwarten war, sollte zudem die Planung eine Anbindung der Planstraße an die L193 berücksichtigen und eine mögliche zukünftige Trasse grundsätzlich freigehalten werden. Dazu wurden drei verschiedene Varianten entwickelt, die jedoch hinsichtlich ihrer Machbarkeit nicht ingenieurtechnisch weiter geprüft wurden. Die Verwaltung wurde 2014 beauftragt, im Rahmen des Eisenbahnkreuzungsgesetzes mit den Beteiligten erste Gespräche zu führen, um eine Alternative zur ebenerdigen Bahnquerung Heisterbacher Straße zu entwickeln und den Fachausschuss zeitnah über die Ergebnisse der Gespräche in Kenntnis zu setzen (vgl. Beschluss Nr. 481/2014).

Zwischenzeitlich beabsichtigte die DB Netz AG, im Bereich des Bahnhofs eine größere Fläche zu veräußern, die nicht mehr für Bahnzwecke erforderlich ist. Diese Fläche umfasst u. a. das Empfangsgebäude des Bahnhofs sowie größere Flächen nördlich des Bahnhofsgebäudes mit einigen Gewerbe- und ehemaligen Betriebsgebäuden. Die nördlich des Empfangsgebäudes gelegene Fläche ist zur Errichtung einer Mobilstation mit Park+Ride-Anlage (P+R) und Fahrradabstellmöglichkeiten

(Bike+Ride) geeignet. Die Verwaltung stand mit der Deutschen Bahn AG in Kaufverhandlungen. Diese ruhen jedoch derzeit von Seiten der DB.

Am 18.03.2019 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20/21 „Am Bahnhof Niederdollendorf“ gefasst. Die Aufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Mobilstation mit P+R- und B+R-Anlagen zu schaffen sowie die Trassen für die perspektivisch beabsichtigte Errichtung einer alternativen Bahnquerung und einer Straßenanbindung an das Gewerbegebiet Im Mühlenbruch zu schaffen. Im weiteren Verfahren sind zunächst die Planung der Mobilstation sowie eine Straßenplanung erforderlich.

**[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]**

#### **2.4.26 Rahmenplanung Vinxel-Stieldorf-Oelinghoven (nicht beschlossen)**

Nach Inkrafttreten des Gebietsentwicklungsplanes (heutiger Regionalplan) hatte der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) am 31.08.2005 die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung für die im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegenden Stadtteile Stieldorf, Oelinghoven und Vinxel zu erstellen. Damit sollten auch die bereits seit den 1980er Jahren diskutierten Ideen für eine Weiterentwicklung der Stadtteile aufgegriffen und geprüft werden.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist kein gesetzlich verpflichtendes Planungsinstrument. Sie stellt eine Selbstbindung des Rates dar und kann vielmehr als Koordinierungsinstrument für nachfolgende Planungsebenen dienen und als Grundlage für künftige Entscheidungen herangezogen werden. Die Inhalte einer Rahmenplanung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die städtebauliche Rahmenplanung dient damit letztlich auch der Entscheidungsvorbereitung durch die Politik.

Mit der Rahmenplanung sollten Handlungsleitlinien für die soziale und bauliche Entwicklung dieser drei Stadtteile bis zum Jahr 2020 formuliert werden. Basis der Rahmenplanung war u.a. eine Bestandsaufnahme und -analyse einschließlich einer Wohnbauflächenbedarfsermittlung sowie die Bewertung von Baulandpotenzialflächen. Im Entwurf für das Entwicklungskonzept zur Rahmenplanung wurden u. a. drei große Potenzialflächen sowie eine Vorbehaltsfläche zur zukünftigen Bebauung vorgeschlagen, die im Wesentlichen den im ISEK diskutierten Flächen ST-W-01 ST-W-02, ST-W-13 und ST-W-14 entsprechen. In der Rahmenplanung wurde davon ausgegangen, dass bei einer Entwicklung aller vier Flächen mit rund 1.600 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen wäre. Als weitere Maßnahmen wurden u.a. vorgeschlagen:

- eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes
- eine ökologische Aufwertung der Bachläufe insbesondere des Eichenbachs
- ein Ausbau der überörtlich bedeutsamen Radwegeverbindungen
- eine Ergänzung der Versorgungseinrichtungen sowie
- die dauerhafte Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten und Einhaltung ausreichender Schutzabstände und Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen u.v.a.

Der PUA hatte den Vorentwurf der Rahmenplanung „Stieldorf, Oelinghoven, Vinxel“ am 17.10.2007 zunächst nur zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Eine erste Bürgeranhörung fand am 01.04.2008 und eine zweite Bürgeranhörung am 28.05.2008 statt. Parallel wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden die vorgeschlagenen Siedlungserweiterungen in der Bevölkerung sehr kontrovers diskutiert und überwiegend kritisch bewertet. Die Planung wurde seither nicht fortgesetzt und auch nicht im politischen Raum beraten.

[ kann ggf. entfallen ]

## **2.4.27 Planungen zum Neu- und Umbau von Verkehrsanlagen**

### **2.4.27.1 Radwegverbindung Berg-Tal**

Der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss hat am 02.12.2019 (vgl. Beschluss 579/2019) die Verwaltung beauftragt, die Planung eines Radweges von Heisterbacherrott bis Oberdollendorf entlang der L 268 zu beauftragen und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW über eine Realisierung zu verhandeln, denn diese Trasse hat eine große Bedeutung für den Pendlerverkehr und die Verkehrswende auf kommunaler Ebene. Im Nahmobilitätskonzept wurde diese Trasse als wichtige Pendlerroute bestätigt. Auf Basis der Ergebnisse des Nahmobilitätskonzeptes sind jetzt Gespräche mit Straßen NRW geplant.

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

### **2.4.27.2 Bahnunterführung/ Neugestaltung Drachenfelsstraße (Maßnahme E1 aus InHK Altstadt)**

Die Überquerung der Bahngleise an der Drachenfelsstraße ist aufgrund der hohen Frequentierung der Bahntrasse – und damit einhergehend geschlossenen Bahnschranken – häufig mit sehr langen Wartezeiten verbunden. Besucher des Drachenfels werden durch die geschlossenen Schranken und die defizitäre Gestaltung von einem Besuch der Altstadt abgehalten. Die wichtige touristische Hauptwegebeziehung Drachenfelsstraße wird nachhaltig unterbrochen. Überdies ist die Verkehrsführung in der südlichen Altstadt insgesamt kompliziert und umständlich.

Die Stadt Königswinter hat für die städtebauliche Neuordnung für den Bereich „Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ dem Ergebnis aus einem wettbewerblichen Dialog zugestimmt. Mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10/36 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung des Bereichs geschaffen; überdies wurde die Planung für die Unterführung planfestgestellt. Die notwendigen Flächen wurden ebenfalls erworben.

Diese Maßnahme ist Teil der *Tourismusachse Süd* (Abschnitt Drachenfelsstraße zwischen Hauptstraße und Talstation der Drachenfelsbahn) und schließt unmittelbar an den bereits fertig gestellten Teilabschnitt von Rheinallee bis Hauptstraße an. Geplant ist eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer mit einem barrierefreien, in eine neue Platzfläche integrierten Aufgangsbauwerk als kombinierte Rampen-Stufenanlage, die auf das Niveau der Winzerstraße führen wird. Die Bahnübergänge Drachenfelsstraße und Küferweg werden in diesem Zusammenhang geschlossen.

Für den motorisierten Verkehr wird im Zusammenhang mit der Bahnübergangsbeseitigung und der Verlängerung der Wilhelmstraße („Ersatzstraße“) eine neue Verkehrsführung eingeführt (siehe Maßnahme E2). Die Maßnahme wird derzeit realisiert (2026). Dies stellt eine der wichtigsten Maßnahmen für die weitere Entwicklung in der Altstadt dar.

### **2.4.27.3 Bau der Ersatzstraße (Maßnahmen E2 aus InHK Altstadt)**

Die Drachenfelsstraße ist nicht nur die historische Verbindung zwischen Rhein und Siebengebirge, sondern auch die zentrale touristische Achse der Stadt. Um mehr Platz für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Außengastronomie zu erhalten, den öffentlichen Raum aufwerten zu können und die Verkehrsführung in der Altstadt generell vereinfachen und die Sicherheit erhöhen zu können, wird der Durchgangsverkehr künftig über die neue Ersatzstraße entlang der Bahn geführt. Diese verläuft als

Verlängerung der Wilhelmstraße und entlastet so die Drachenfelsstraße, die südliche Hauptstraße und die Rheinallee deutlich.

Der Bau der Ersatzstraße bildet zugleich die Grundlage für weitere infrastrukturelle Verbesserungen. So ist geplant, den heutigen Bahnübergang an der Drachenfelsstraße durch eine moderne Unterführung für Fußgänger:innen zu ersetzen. Ein Vorhaben, dass vor rund 50 Jahren erstmals diskutiert wurde und über viele Jahre gefordert wird. Auch das unmittelbare Umfeld der Unterführung wird städtebaulich weiterentwickelt, um die Aufenthaltsqualität in der Altstadt weiter zu steigern und die Ansiedlung neuer, attraktiver Nutzungen zu ermöglichen.

Der Bau der südlichen Verlängerung der Wilhelmstraße (Entlastungsstraße) ist die grundlegende Voraussetzung für die Beseitigung der Bahnübergänge Drachenfelsstraße und Küferweg und damit für die Neuordnung der Verkehrsführung in der Altstadt. Der erste Bauabschnitt der Ersatzstraße (Unterführung An der Helte und Bau einer „Wanne“ als Vorleistung) wurde bereits vor einigen Jahren fertiggestellt; darüber hinaus wurden bereits große Teile der Wilhelmstraße umgestaltet. Der Bau des letzten Teilstückes der Entlastungsstraße wurde in 2025 begonnen.

#### **2.4.27.4 Umbau Rheinallee (Maßnahme B2 aus InHK Altstadt)**

Die Umgestaltung der Rheinallee und des Rheinufers soll den Rhein stärker erlebbar machen und eine stärkere Verknüpfung zwischen Altstadt und Fluss herstellen. Die Maßnahme dient auch der Stärkung einer nachhaltigen Nahmobilität. Die Rahmenbedingungen u. a. für den Fuß- und Radverkehr werden verbessert. Dies erhöht die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden und stärkt die Rolle der nachhaltigen Verkehrsträger (Umweltverbund).

#### **2.4.27.5 Ersatzstraße Bahnübergang (BÜ) Heisterbacher Straße**

Die Stadt Königswinter hat aufgrund der von der DB AG ins Auge gefassten Schließung des Bahnübergangs (BÜ) Heisterbacher Straße Planungen zur Errichtung einer Bahnüberführung im Zuge einer neu zu errichtenden Ersatzstraße aufgenommen. Eine Konzeptstudie wurde 2021 im ASUK vorgestellt und als Basis für weitere Grundstücksverhandlungen und Planungen beschlossen. Die Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der erforderlichen Flächen ruhen derzeit.

#### **2.4.27.6 Kreisverkehr Anbindung Gewerbegebiet Siefen**

Für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Siefen (BP 60/59) an die L331 ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Hierfür soll mit dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. Planung und Bau soll die Stadt Königswinter übernehmen.

#### **2.4.27.7 Kreisverkehr Anbindung Gewerbepotenzialfläche Hasenboserroth/ Kellersboserroth**

Für die Anbindung der Gewerbepotenzialfläche zwischen Hasenboserroth und Kellersboserroth bietet sich eine Anbindung an die L268 auf Höhe des derzeitigen Linksabbiegers zur Firma Brune an. Dieser könnte zu einem Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Konkretere Planungen liegen hierfür noch nicht vor. Für die Umsetzung müsste mit dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. Planung und Bau müsste voraussichtlich die Stadt Königswinter übernehmen.

#### **2.4.27.8 Erweiterung und barrierefreier Umbau Busbahnhof Oberpleis**

Für die geplante Erweiterung und den barrierefreien Ausbau des Busbahnhofs in Oberpleis wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/58 eingeleitet und eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Inzwischen konnten (fast) alle für die Erweiterung notwendigen Flächen erworben werden. Ziel der Planung sind unter anderem die Vergrößerung der Aufenthaltsfläche für Fahrgäste zur Erhöhung der Sicherheit und des Komforts, insbesondere im Schülerverkehr und die Unterbringung aller Fahrzeuge auch während der Pausenzeiten. Daneben soll auch eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden. Die Planung soll in den nächsten Jahren fort- und umgesetzt werden.

### **3 Bedarfsermittlung**

Um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu ermöglichen, ist es notwendig, insbesondere die für Wohn- und Gewerbe Zwecke benötigten Flächen zu prognostizieren. Im Bereich Wohnen wurden dabei insbesondere der Fachbeitrag Wohnen und Demografie aus dem Jahr 2025 und der Regionalplanentwurf aus dem Jahr 2024 sowie weitere Prognosen, Gutachten und Statistiken genutzt. Im Bereich Gewerbe wurde im Jahr 2017 im Rahmen des regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes eine Bedarfsberechnung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

#### **3.1 Bedarfsermittlung Wohnen**

Zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen ist es notwendig, die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis in das Zieljahr (01.01.2043) abzuschätzen. Auf Grundlage der demografischen Entwicklungen vor Ort können Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen erstellt und die Anzahl benötigter Wohneinheiten davon abgeleitet werden. Diese können anhand von Dichtewerten (Wohneinheiten je ha) in den benötigten Flächenbedarf zur Realisierung dieser Anzahl Wohneinheiten übersetzt werden. In Kapitel 2.1.5 wurde die bisherige Bevölkerungsentwicklung und bereits dargestellt und in der Tendenz eine positive Bevölkerungsentwicklung festgestellt.

##### **3.1.1 Wohnraumreserven im Siedlungsbestand**

Die im Planungszeitraum voraussichtlich realisierbaren Wohnungs(bau)reserven im Siedlungsbestand sind dem ermittelten Wohnungsbedarf im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung gegenüberzustellen. Der Begriff Innenentwicklung beschreibt eine siedlungspolitische Strategie, welche die Nutzbarmachung von bereits erschlossenen Flächen innerhalb von Siedlungsbereichen anstrebt. Der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich ist gesetzlich durch § 1 Absatz 5 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB vorgeschrieben.

Eine Innenentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung im Bestand kann zum Beispiel durch die Wiedernutzung leerstehender Gebäude, die Schließung von Baulücken, die Aufstockung von Bestandsgebäuden, die Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen oder den Umbau bestehender Gebäude und Quartiere erfolgen.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP gilt es daher zunächst vorhandene Baulandreserven sowie andere Potenziale zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Siedlungsbestand zu ermitteln. Reserven zur Deckung des Wohnungsneubaubedarfes finden sich

- in Bebauungsplänen und Satzungen, die bisher nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden (Bodenordnung und/oder Erschließung fehlen),
- in Bebauungsplänen im Verfahren
- in Baulücken und mindergenutzten Grundstücken (unbebaute Flächen mit Baurecht)
- im Siedlungsbestand (Generationenwechsel)
- Ersatzbaumaßnahmen (Abriss und verdichteter Neubau)
- Umnutzung zu Wohnen im Bestand
- Nachverdichtungen im Innenbereich (Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten usw.)

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind diese Nachverdichtungspotenziale von großer Bedeutung, da sie eine erhebliche Reserve darstellen. Aufgrund von Erfahrungswerten wird für die Flächennutzungsplanung allerdings davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2043/2045 nur ein Teil dieser Nachverdichtungspotenziale bebaut werden kann.

Im Fachbeitrag Wohnen und Demografie wurden die Wohnraumreserven und -potenziale nach diesen Kategorien beschrieben und beziffert. Für die jeweiligen Flächenkategorien wurden Anteile für eine Entwicklung angesetzt, die insbesondere aus den Ergebnissen der Bauflächenerhebungen der Jahre 2020, 2022 und 2024 sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Untersuchungen hergeleitet wurden und daher als plausible Werte angenommen werden können. Weitere Grundlagen waren der wirksame Flächennutzungsplan, rechtskräftige oder sich in Aufstellung befindende Bebauungspläne sowie Satzungen, Ortsbegehungen und aktuelle digitale Luftbilder.

Die Eigentumsverhältnisse sowie die bisherige konkrete Nutzung bleiben bei diesen pauschalen Ansätzen zunächst ebenso außer Betracht, wie die konkrete und detaillierte Auseinandersetzung mit den verbindlichen Baurechten, Abstandsflächen etc. Ebenso bleiben dabei globale Rahmenbedingungen (etwa aktuelles Zinsniveau, Baukosten) sowie eine mögliche zwischenzeitige Bebauung außer Betracht.

Unter Berücksichtigung der Einschätzung des Aktivierungspotenzials kann in Königswinter von einer voraussichtlich **aktivierbaren Gesamtreserve im Siedlungsbestand von circa 1.200 Wohnungen** bis zum 31.12.2042 ausgegangen werden, die bei der Bedarfsermittlung in der Laufzeit des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind. Die Aktivierung dieser Reserven insbesondere die Aufstockung von Bestandsgebäuden, die Aktivierung von Leerständen, der Umbau von Gebäuden oder der Generationenwechsel im Bestand sind allerdings nicht bzw. kaum durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinflussbar.

### 3.1.2 Siedlungsdichte

Der Wohnbauflächenbedarf hängt neben der Anzahl der voraussichtlich erforderlichen Wohnungen maßgeblich von der Siedlungsdichte und damit vor allem vom Gebäudetyp ab. Die Siedlungsdichte beschreibt die Anzahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland. Das Bruttobauland umfasst neben dem Nettobauland auch die innerörtliche Erschließung sowie innerörtliche Grün- und Ausgleichsflächen. Gerade mit Blick auf das Ziel den Flächenverbrauch zu reduzieren, kommt der Erhöhung der Siedlungsdichte eine sehr große Bedeutung zu. Die Siedlungsdichte stellt den zentralen städtebaulichen Kennwert dar, mit dem der Flächenbedarf überprüft werden kann.

Um den Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, muss der ungedeckte Wohnungsbedarf auf die Fläche umgelegt werden. Hierzu können zwei Ansätze unterschieden werden: Die Regionalplanung setzt zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs einen auf dem Zentralen-Orte-Ansatz basierenden, pauschalen Dichtewert für das Stadtgebiet (von 30 WE/ha je Bruttobauland) an. Gerade in Königswinter ist die Siedlungsstruktur aber sehr heterogen: Während der Talbereich verkehrlich sehr gut angebunden und teilweise hoch verdichtet ist, sind die östlichen Stadtbereiche eher ländlich geprägt und geringer verdichtet. Ein pauschaler Dichteansatz würde der lokalen Siedlungsstruktur somit nicht gerecht. Das Dichtekonzept im Forschungsprojekt NEILA (vgl. Kapitel 2.4.10) berücksichtigt daher im Gegensatz zur Regionalplanung, die tatsächlichen Raumstrukturen in den Kommunen.

In beiden Ansätzen wird der ermittelte Flächenbedarf mit einem 20 %-igen Flexibilitätszuschlag beaufschlagt, um die zur Verwirklichung des Wohnungsbedarfes benötigte Fläche abzusichern. Denn nicht alle Flächen lassen sich unter den heutigen Annahmen entwickeln. So kann sich die ökologische

Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch in unmittelbarer Nachbarschaft derartig ändern, dass die angenommene Wohnbauflächenentwicklung nur auf einer reduzierten Fläche oder eventuell gar nicht realisiert werden kann.

Es zeigt sich, dass neben den Annahmen zum zukünftigen Wohnungs(neubau)bedarf basierend auf einer Haushalts- und Bevölkerungsvorausberechnung vor allem die bauliche Dichte die zentrale Stellschraube ist, die Einfluss auf die Flächenbedarfszahl hat. Für die Bedarfsermittlung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bisher i.d.R. ein durchschnittlicher pauschalisierter Rechenwert genutzt. Jedoch soll entsprechend dem Dichtemodell von NEILA zwischen unterschiedlichen Lagen differenziert und kein stadtweiter pauschaler Wert angesetzt werden. Wie in dem Dichtekonzept zum regionalen Siedlungskonzept im Projekt NEILA dargestellt wurde, könnten bei punktuell höheren Dichten an geeigneten Standorten, geringere Flächen zur Deckung des Neubaubedarfs ausreichen und so ein wesentlicher Beitrag zum Freiraumschutz geleistet werden.

Allerdings sind sowohl die Dichtewerte des Regionalplanes als auch die Empfehlungen des Dichtemodells aus dem Projekt NEILA nur als Spannbreiten und Orientierungswerte auf Ebene des Flächennutzungsplanes anzusehen, denn erst bei der späteren Konkretisierung von Bauvorhaben im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die konkrete Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Daher werden sich im Einzelfall bei der konkreten Umsetzung immer wieder Veränderungen dieser Werte ergeben. Hieraus folgt, dass erst mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail maßgeblich gesteuert werden kann.

Würde im Flächennutzungsplan ein zu hoher, am Ende nicht realisierbarer Dichtewert festgelegt, könnte dies dazu führen, dass die ermittelten Bedarfe im Planungszeitraum nicht gedeckt werden können. Ein zu niedriger Dichtewert würde dagegen tendenziell dazu führen, dass mehr Fläche in Anspruch genommen würde als nötig. Um eine ausreichende planerische und städtebaulich konzeptionelle Flexibilität zu behalten, wird daher im weiteren Flächennutzungsplanprozess eine Spannbreite für die zukünftige bauliche Dichte angenommen.

### **3.1.3 Reserveflächen im FNP (mit Wohnraumpotenzial)**

Dem ermittelten ungedeckten Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarf sind die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohn- und Mischbauflächen (Reserveflächen), die bisher nicht planungsrechtlich genutzt wurden, grundsätzlich gegenüberzustellen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Königswinter sind umfangreiche bisher nicht genutzte Wohnbaupotenzialflächen dargestellt. Im Prozess zur Erarbeitung des neuen Regionalplanes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden allerdings bereits in großem Umfang bisher baulich ungenutzte Wohn- und Mischbauflächen im wirksamen FNP identifiziert, die aus verschiedenen Gründen (Topografie, Erschließung, Immissionen und vor allem aber aufgrund ihrer Lage in Natur- und Landschaftsschutzgebieten) zukünftig nicht mehr als Bauflächen zur Verfügung stehen können und sollen. Diesbezüglich wird auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind nach Abzug der zuvor genannten Flächen damit noch rund **34 ha Wohn- und Mischbauflächen (größer 0,2 / 0,5 ha) vorhanden**, aber noch nicht bauleitplanerisch entwickelt. Diese nicht genutzten Reserveflächen sind im Fachbeitrag Wohnen und Demografie aufgeführt und mit möglichen Dichtewerten hinterlegt. Sie sollen nach den bisherigen Beschlüssen des Rates und seiner Ausschüsse im Vorentwurf des FNP zunächst als Bauflächen beibehalten werden.

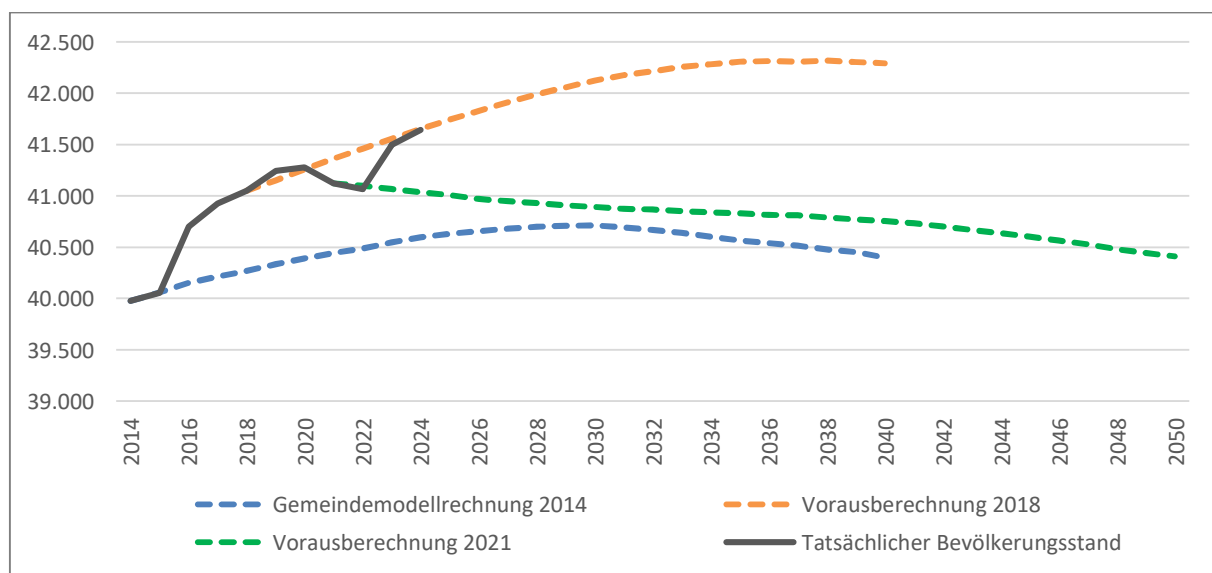
Viele dieser Flächen konnten bisher aber aus verschiedensten Gründen, u.a. der gegenläufigen Interessen der Eigentümer, Erschließungsfragen, Immissionskonflikten und Fragen der Klimaanpassung (Erhalt von Grün- und Freiräumen in den mikroklimatisch belasteten Lagen insbesondere im Talbereich) nicht entwickelt werden. Ggf. sind auch zusätzliche Rücknahmen von Bauflächen/ Umwandlung in Grünflächen im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes politisch gewünscht oder erforderlich. Es ist daher für diese Flächen ein angemessener Verfügbarkeits- bzw. Umsetzungsabschlag einzuplanen.

Die Spannweite der Anzahl der mutmaßlich auf diesen Flächen umsetzbaren Wohnungen liegt in Summe zwischen 480 Wohnungen in der ISEK-Minimalvariante und 1.650 Wohnungen in der NEILA Maximalvariante. Diese große Spreizung macht noch einmal deutlich, welche Bedeutung, der konkrete städtebauliche Entwurf bzw. der jeweilige Bebauungsplan auf die erreichbaren Dichtewerte und damit auf den tatsächlichen Flächenbedarf bzw. Flächenverbrauch hat. Um eine ausreichende planerische und städtebaulich konzeptionelle Flexibilität zu behalten, kann und wird im Flächennutzungsplanprozess daher kein konkreter Dichtewert festgelegt werden. Vor diesem Hintergrund nimmt die Verwaltung pauschal an, dass bis 2043 maximal rund 50 % der im FNP vorhandenen Reserveflächen, d.h. ca. 17 ha tatsächlich entwickelt werden können.

### 3.1.4 Wohnungs- bzw. Wohnraumbedarfe

Die Datengrundlage für die zukünftige Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahl stellt die Haushalts- und Bevölkerungsprognose für die Kreise und kreisfreien Städte von IT.NRW aus dem Jahr 2018 dar. Diese Prognose bildete auch die Grundlage für die Ermittlung der regionalen und kommunalen Wohnraumbedarfe im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes. Sie berücksichtigte umfangreiche Zuwanderungsgewinne durch Außenzuzüge bis zum Jahr 2040. Im Zuge des Regionalplanprozesses wurde die Prognose bis 2043 fortgeschrieben.

Abbildung 12: Bevölkerungsvorausberechnungen für Königswinter (jeweils zum 01.01. des Jahres)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW 2025

2021 hat IT.NRW eine weitere Haushalts- und Bevölkerungsprognose erstellt, die von einer deutlich verringerten Zuwanderung aus dem Ausland ausging. Diese Prognose wurde durch die Zuwanderung infolge des Ukraine-Krieges überholt, sodass die Annahmen der Prognose aus 2018 – auch im Vergleich

mit der aktuellen Entwicklung – weiterhin Bestand haben und für den Planungszeitraum davon auszugehen ist, dass die Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland tendenziell weiterhin hoch bleiben, auch wenn es dabei Wellenbewegungen gibt (vgl. Abbildung 10).

Bevölkerungsvorausberechnungen stellen die Folgen verschiedener Handlungs- und Entwicklungsszenarien dar. Grundlage der Trendabschätzungen und Szenarien ist die Vorausschätzung der kommunalen Bevölkerungsentwicklung. Diese basiert in der Regel auf einem Komponenten-Kohorten-Ansatz und prognostiziert die zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen und den Komponenten der demographischen Grundgleichung: Geborene und Gestorbene sowie Zu- und Fortgezogene. Die Ableitung der Annahmen zum künftigen Geburten- und Sterbeverhalten sowie zum Wanderungsgeschehen erfolgt dabei auf Grundlage einer Analyse kommunalstatistischer Materials (u.a. Meldestatistik) sowie auf Basis von Quellen der amtlichen Statistik zur Zahl der Einwohner:innen und weiteren demografischen Parametern wie Zahl der Geburten und Sterbefälle oder räumlichen Wanderungsbewegungen.

Veränderungen in der Gesamtzahl von Haushalten, als auch in den jeweiligen Haushaltsgruppen, bspw. bei 2-Personen-Haushalten, beeinflussen wesentlich den zukünftigen Wohnungsbedarf. Den allgemeinen demografischen Entwicklungen folgend, wie Singularisierung und Überalterung der Gesellschaft, sinkt auch in Königswinter die durchschnittliche Personengröße eines Haushalts.

Der Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten berechnet sich demnach aus den Komponenten Neubaubedarf (Haushaltsprognose auf Kreisebene), Ersatzbedarf und einer Fluktuationsreserve. Der Neubaubedarf wurde im Regionalplan zu je einem Drittel anhand des kommunalen Anteils der Einwohner, der Baufertigstellungen und der Arbeitsplätze an denen des Kreises auf die Kommunen verteilt. Zur Erläuterung der Berechnungen wird die Begründung zum Regionalplan für die Region Köln (Stand 09/2024) sowie auf den Fachbeitrag Wohnen und Demografie verwiesen.

Von der Regionalplanung wurde der aus Haushaltsentwicklung und Ersatzbedarf folgende Neubaubedarf an Wohnungen in Königswinter bis 31.12.2042 mit insgesamt rund **2.840 Wohnungen** festgelegt. Darin ist eine Fluktuationsreserve enthalten, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich ist, um beispielsweise Umzugsketten von akut wohnungssuchenden Haushalten verwirklichen zu können.

Die Prognosen der IT.NRW sehen auch in der Stadt Bonn eine Bevölkerungszunahme. Erwartungsgemäß wird ein Teil dieser neuen Haushalte im regionalen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Auch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH hat im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2020 in einem Wohnungsmarktgutachten in mehreren Szenarien den Wohnungsneubaubedarf für die Kreise und kreisfreien Städte berechnet. Im Dekonzentrationszenario (Szenario 3) ging GEWOS davon aus, dass der Rhein-Sieg-Kreis durch die räumlichen Ausweichprozesse ein dynamischeres Wachstum erfahren könnte. Legt man dieses Dekonzentrationszenario von GEWOS (2020, Szenario 3) als Obergrenze für den Wohnungsneubaubedarf in Königswinter zugrunde, ergibt sich bis zum 31.12.2042 sogar ein Bedarf von insgesamt rund **3.640 Wohnungen**. Die entsprechenden Berechnungen finden sich im Fachbeitrag Wohnen und Demografie.

In jedem Fall ist damit zu rechnen, dass die hohe Wohnungsnachfrage die Preisentwicklung in Bonn und der Region forciert, denn Bonner Haushalte fragen vermehrt kostengünstigeren Wohnraum in der Region nach. Für Königswinter, als Teil des regionalen Wohnungsmarktes um Bonn, bedeutet dies auch für die kommenden Jahre eine zur endogenen Haushaltsentwicklung dazu tretende zusätzliche

Wohnungsnachfrage. Diese zusätzliche Nachfrage hatte bisher und wird auch zukünftig Auswirkungen auf den Königswinterer Wohnungsmarkt haben. Wie im Fachbeitrag Wohnen und Demografie dargelegt wurde, waren bisher sehr deutliche Preissteigerungen bei Wohnbauland und in allen Wohnungsmarktsegmenten zu verzeichnen einhergehend auch mit deutlichen Hemmnissen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Diese Symptome nicht ausgeglichener Wohnungsmärkte erschweren die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen, vor allem auch von Seniorenhaushalten und Familien. Hierauf kann der neue Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan lediglich reagieren, indem er ein stadtentwicklungspolitisch verträgliches Wohnbaulandangebot für den Planungszeitraum sichert.

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 20. Juni 2022 im Zuge der Beratungen zum Regionalplanentwurf beschlossen, die Wohnraum- bzw. Wohnbauflächenbedarfsermittlung aus dem Regionalplan als Höchstgrenze des erwarteten zukünftigen Wohnraumbedarfs anzusehen und diese zur Grundlage des Flächennutzungsplanprozesses zu machen (vgl. Beschluss 207/2022). Von der Erarbeitung einer eigenen Wohnraumbedarfsermittlung wurde daher bisher abgesehen. Für den Flächennutzungsplan wird das Zieljahr 2043 angestrebt, sodass die Werte des Regionalplanes übernommen werden.

Die Bedarfsermittlung der Regionalplanungsbehörde bezieht sich auf einen 25-jährigen Planungszeitraum (vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2042), dies bedeutet die zwischen 01.01.2018 und 31.12.2025 bereits realisierten Wohneinheiten müssen von dem ermittelten Bedarf in Abzug gebracht werden. Nach der Baufertigstellungsstatistik des Landes (IT.NRW) wurden in diesem Zeitraum insgesamt 649 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Königswinter fertiggestellt. Damit verbleibt für den restlichen Planungszeitraum ein **Wohnungsneubaubedarf von rund 2.070 Wohnungen**. Im GEWOS Szenario 3 wären dies 2.870 Wohnungen.

Der ungedeckte Wohnungsbedarf ermittelt sich wie folgt: Von dem geschätzten Wohnungsbedarf werden die bis 31.12.2025 bereits errichteten Wohneinheiten sowie die voraussichtlich realisierbaren Wohnungen im Bestand abgezogen. Dann verbleibt ein ungedeckter Bedarf zwischen 870 und 1.670 Wohnungen (vgl. Tabelle 5).

### 3.1.5 Bilanz Wohnbauflächenbedarfe und -reserven

Um diesen ungedeckten Wohnungsbedarf in den Flächenbedarf zu übersetzen, müssen die benötigten Wohneinheiten anhand der voraussichtlichen städtebaulichen Dichte (WE/ha) in ein Flächenmaß umgerechnet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Bauflächen im Flächennutzungsplan neben den eigentlichen Baugrundstücken auch Verkehrs- und Freiflächen enthalten und es sich somit um Bruttoflächen handelt, weshalb die aufgeführten Dichten geringer ausfallen als beim Betrachten der Netto-Grundstücksflächen.

Um eine ausreichende planerische und städtebaulich konzeptionelle Flexibilität zu behalten, wird daher im weiteren Flächennutzungsplanprozess, kein konkreter Dichtewert festgelegt, sondern eine Spannbreite für die zukünftige bauliche Dichte angenommen (vgl. Kapitel 3.1.2). Zudem wird gemäß Regionalplanentwurf in Summe ein Flexibilitätsszuschlag von 20 % angenommen.

**Tabelle 5: Berechnung Wohnbauflächenbedarfe**

|                                                                      | <b>Wirksamer<br/>Regionalplan (relativ<br/>starke Zuwanderung)</b> | <b>GEWOS Szenario 3<br/>(Zuwanderung +<br/>Dekonzentration)</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Geschätzter Wohnungsbedarf                                           | 2.840 WE                                                           | 3.640 WE                                                        |
| Bis 31.12.2025 realisierte Wohnungen                                 | - 770 WE                                                           | - 770 WE                                                        |
| Bis 31.12.2042 voraussichtlich<br>realisierbare Wohnungen im Bestand | - 1.200 WE                                                         | - 1.200 WE                                                      |
| Bis 31.12.2042 voraussichtlich<br>ungedeckter Wohnungsbedarf         | 870 WE                                                             | 1.670 WE                                                        |
| <b>Annahme der baulichen Dichte</b>                                  | <b>Wohnbauflächenbedarf (gesamt)</b>                               |                                                                 |
| Regionalplan (pauschal 30 WE/ha)                                     | 39,6 ha                                                            | 71,4 ha                                                         |
| NEILA Niedrige Dichte (flächenspezifisch)                            | 36,6 ha                                                            | 66,3 ha                                                         |
| NEILA Mittlere Dichte (flächenspezifisch)                            | 30,1 ha                                                            | 54,6 ha                                                         |
| <b>Abzug der Reserveflächen (- 17 ha)</b>                            | <b>Wohnbauflächenbedarf (Neubauflächen)</b>                        |                                                                 |
| Regionalplan (pauschal 30 WE/ha)                                     | 22,6 ha                                                            | 54,4 ha                                                         |
| NEILA Niedrige Dichte (flächenspezifisch)                            | 19,6 ha                                                            | 49,3 ha                                                         |
| NEILA Mittlere Dichte (flächenspezifisch)                            | 13,1 ha                                                            | 37,6 ha                                                         |

Quelle: Eigene Berechnungen Stadt Königswinter 2025

In die Fläche übersetzt bedeutet dies einen Bedarf bis zum Zieljahr 2043 (01.01.2043) zwischen 30,1 bis 71,4 ha Wohnbaufläche insgesamt. Dieser reduziert sich nach Abzug der (gewichteten) Reserveflächen von rund 17 ha auf einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 13,1 ha bis 54,4 ha (vgl. Tabelle 5). In diesem Umfang wird im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung und vor dem Hintergrund der aktuellen Situation (angespannter Wohnungsmarkt, bisher realisierte bzw. städtebaulich realistische Dichtewerte, bei gleichzeitig langfristig rückläufiger Bevölkerungszahl) im Vorentwurf von einem **Neubauflächenbedarf von 13,1 ha bis maximal 54,4 ha** ausgegangen.

Dieser Flächenbedarf hängt dabei neben den Annahmen zur Zuwanderung und Geburtenrate laut Bevölkerungsprognose vor allem von der zugrundeliegenden städtebaulichen Dichte ab, also der Anzahl an Wohneinheiten innerhalb einer Fläche. Wie oben bereits dargestellt, wird erst im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen das konkrete Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Es werden sich im Einzelfall bei der konkreten Umsetzung immer wieder Veränderungen dieser Werte ergeben. Hieraus folgt, dass erst mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail maßgeblich gesteuert werden kann.

Im Detail bedeutet dies bspw. für das Regionalplanszenario, dass die ermittelten zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfe bei einer städtebaulichen Dichte von 30 Wohneinheiten je Hektar auf 22,6 ha realisiert werden könnten, bei einer mittleren flächenspezifischen, städtebaulichen Dichte gemäß NEILA würden hingegen lediglich 13,1 ha neue Wohnbaufläche benötigt. Im Gewos-Szenario würde der Neubauflächenbedarf zwischen 37,6 ha und 54,4 ha liegen.

### **3.2 Bedarfsermittlung Gewerbe**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll auch ein angemessenes und frei vermarktbare Angebot gewerblicher Bauflächen bereitgestellt werden, um die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nrn. 1 und 8 BauGB zu ermöglichen. Denn Gewerbeansiedlungen sind für eine Kommune von hoher Bedeutung, da auf den Flächen Arbeitsplätze geschaffen oder bei Verlagerungen von Betrieben innerhalb der Kommune erhalten werden können. Zudem ist die Gewerbesteuer eine wichtige kommunale Einnahmequelle.

Der wirtschaftliche Wandel sowie das Wachstum erfolgreicher Unternehmen erfordern eine kontinuierliche Anpassung auch der städtebaulichen Strukturen. Die die Bedarfe der Wirtschaft nicht nur durch Nachnutzungen, Umnutzungen oder die Nachverdichtung im Bestand gedeckt werden können, bedarf es daher auch neuer gewerblicher Bauflächen, die den sich ändernden Anforderungen der Wirtschaft gerecht werden.

Durch Bereitstellung und insbesondere zweckbestimmte Nutzung von gewerblichen Bauflächen kann sich die Attraktivität der Stadt und der Region steigern. Fehlen hingegen frei vermarktbare Flächen für Unternehmen, die am Standort gewachsen sind und sich künftig ausbreiten möchten, besteht das Risiko, dass diese Betriebe und Beschäftigte abwandern und Steuereinnahmen verloren gehen.

Zu geringe Flächenreserven können auch zu Flächenbevorratung und Grundstücksspekulationen führen, in deren Folge neben der weiterhin fehlenden Verfügbarkeit geeigneter Flächen, auch steigende Grundstücks- und Immobilienpreise, zu einer zusätzlichen Abwanderung von Unternehmen beitragen können. Ein Überangebot an Flächen ist dagegen mit den Vorgaben des Baugesetzbuches insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung und dem schonenden Umgang mit dem Boden nicht zu vereinbaren (vgl. §§ 1 und 1a BauGB). Die Flächen zur Innenentwicklung sind daher den ermittelten Bedarfen gegenüberzustellen und gemäß den Vorgaben des BauGB die entsprechenden Reserveflächen der Nachverdichtung vorrangig vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen zu berücksichtigen. Ermittelte gewerbliche Reserveflächen sind von den Bedarfen abzuziehen.

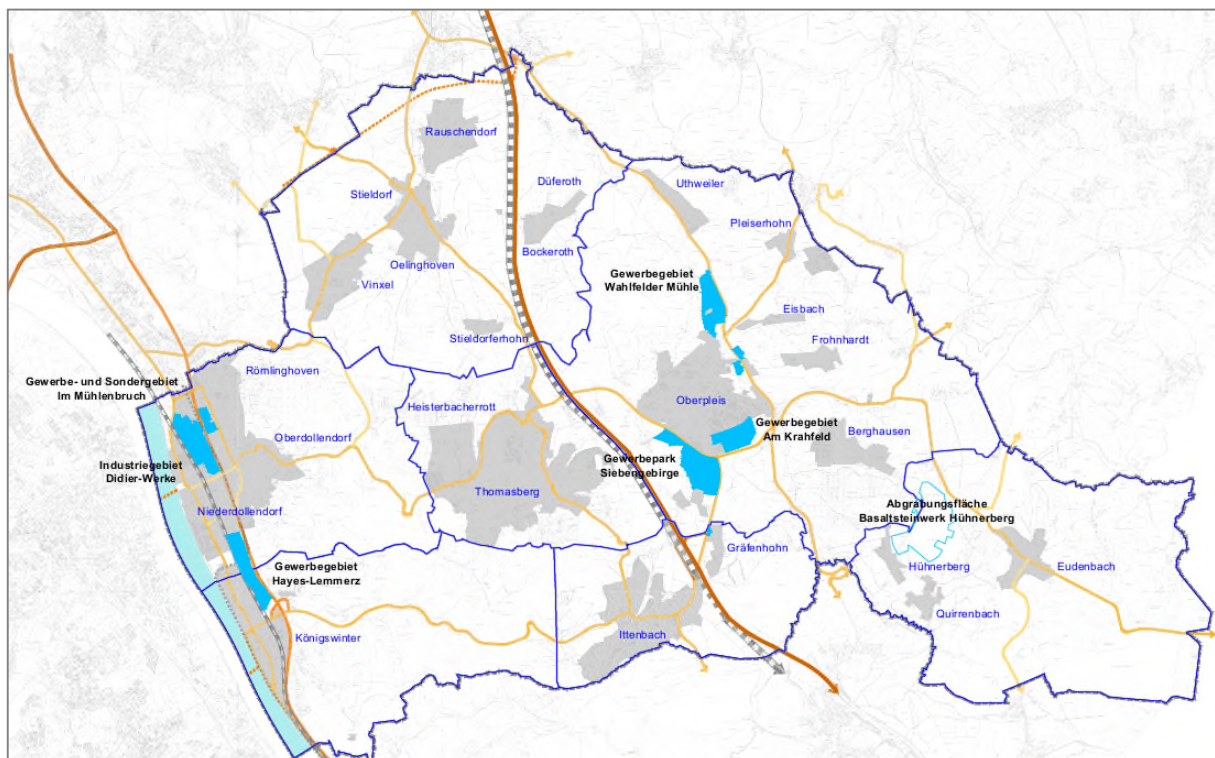
Daher werden zunächst die vorhandenen Gewerbebestandorte beschrieben und die gewerblich nutzbaren Flächenreserven im FNP vorgestellt. Anschließend wird die Ermittlung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs erläutert. Die Bedarfe für Gewerbeflächen werden nach einer anderen Methode als die Wohnbauflächenbedarfe ermittelt. Hier ist nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die wesentliche Ausgangsgröße. Die Stadt Königswinter übernimmt die Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe nach der modifizierten GIFPro-Methode aus dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Den gewerblichen Reserveflächen wird der ermittelte Flächenbedarf gegenübergestellt und der Auswahlprozess für neue Gewerbeflächen beschrieben.

Die Stadt Königswinter hat sich im Rahmen der Wirtschaftsförderung seit Jahren mit dem Thema Gewerbeflächenentwicklung beschäftigt und sich intensiv in die Aufstellung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 eingebracht. Die Stadt verfügt daher über kein eigenes Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

### 3.2.1 Bestehende Gewerbegebiete und Flächenreserven

Aufgrund der naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sind ausgeprägte Gewerbe- und Industrieareale in der Vergangenheit überwiegend in der Tallage sowie im Bergbereich an der ehemaligen Trasse der Bröltalbahn sowie in und um Oberpleis entstanden. Im ländlich geprägten Bergbereich mit der ursprünglichen Ausrichtung auf die Landwirtschaft war die Struktur eher von kleinen und mittelständischen Unternehmen im Siedlungsbereich gekennzeichnet, größere Gewerbeareale sind erst in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts um Oberpleis entstanden (vgl. Abbildung 12). Als Sonderstandort ist zudem das Bastaltsteinwerk in Hühnerberg zu nennen.

Abbildung 13: Lage der Gewerbegebiete im Stadtgebiet



Quelle: Planungsgruppe MWM 2018

Im Talbereich finden sich zwei größere historisch gewachsene Industriestandorte (Didier/ Dinova und die ehem. Lemmerzwerke, heute Maxion Wheels). Diese Standorte sind von großformatigen Hallenkomplexen geprägt und über die B42 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im nordwestlichen Stadtgebiet bildet das Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ zudem einen Schwerpunkt für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Im Talbereich liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte aufgrund der historischen Entwicklungen in der Metallverarbeitung, der Herstellung von Kraftfahrzeugteilen, Keramik und Farben.

Im Bergbereich konzentriert sich das Gewerbe in mehreren Gebieten südlich und nordöstlich von Oberpleis. Diese Standorte werden über Landesstraßen L268/ L331/ L149 und die A3 angebunden. Im Gegensatz zur Talschiene finden sich hier vor allem kleinere und mittlere Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik, der Stahltechnik, der Kraftfahrzeugtechnik, der Sanierungstechnik, Gesundheitstechnik oder auch der Verpackungs- und Möbelindustrie sowie aus dem Handwerk, Handel und dem Dienstleistungsbereich. Die einzelnen Gewerbestandorte werden im Folgenden kurz näher beschrieben:

### **3.2.1.1 Industriegebiet „Lemmerz-Werke“**

Nördlich der Altstadt Königswinter liegt das rund 16,7 ha historisch gewachsene, faktische Industriegebiet um die ehemaligen Lemmerz-Werke. Die Lemmerz-Werke bestehen seit Beginn des 20. Jahrhunderts und haben die Siedlungsstruktur entscheidend mitgeprägt. Der Bereich grenzt im Osten an die B 42, im Westen an die Bahnlinie Köln-Koblenz und im Norden an Niederdollendorf. Das schlauchartige Areal wird von Süden über die parallel zur DB-Strecke verlaufende Ladestraße erschlossen und über die Bahnhofstraße sowie die L 331 an die B 42 angebunden. Der Bahnhof Königswinter liegt unmittelbar südwestlich. Eine untergeordnete Erschließung vorrangig für Beschäftigte erfolgt von Norden durch Wohngebiete in Niederdollendorf.

Der Standort wird dominiert vom Kaltwalzwerk Königswinter (KWK) im Norden (ein zusammenhängender großer Gebäudekomplex) und der sich im Süden anschließenden Felgenfabrik (heute: MaxionWheels). Die Keimzelle des Standortes im Süden, die historischen Hallen der Lemmerz-Werke einschließlich des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes wurden im Januar 2011 von der Stadt Königswinter gekauft und 2017 an einen Investor zur gewerblichen Nachnutzung weiterveräußert. Die Hallen wurden teilweise abgerissen. Die verbliebenen Gebäude auf der ca. 1,7 ha großen Fläche stehen abgesehen von einzelnen kurzen Zwischennutzungen weitgehend leer.

Südlich angrenzend an das ehemalige Werksgelände liegen zwischen der Straße Am Kessel und der Auffahrt zur B 42 derzeit rund 1,8 ha untergenutzte Brachflächen, hier befand sich früher u.a. die Talstation der Petersbergbahn. Die Flächen befinden sich teilweise im städtischen und teilweise in Privatbesitz. Eine von den privaten Eigentümern angeregte Entwicklung als Nahversorgungsstandort für die Altstadt Königswinter konnte aufgrund der rechtlichen Vorgaben im Landesentwicklungsplan, potenzieller anderer Standorte und der strukturellen Gegebenheiten nicht umgesetzt werden.

Südlich angrenzend, im „Abfahrtslohr“ der B 42, befinden sich derzeit die Rettungswache Königswinter und die Feuerwache der Löschgruppe Königswinter Altstadt sowie ein Dachdeckerbetrieb. Derzeit wird die Möglichkeit für die Neuerrichtung von Rettungswache und Feuerwehrgerätehaus ggf. an einem anderen Standort geprüft. Auf den Brandschutzbedarfsplan wird verwiesen.

### **3.2.1.2 Industriegebiet „Didierwerke & Dinova“**

Das faktische ca. 11,9 ha große Industriegebiet in Niederdollendorf ist geprägt von den historisch gewachsenen Industrieanlagen der RHI Magnesita – Didierwerke AG und der Dinova GmbH und als faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Areal liegt zwischen der Bahnstrecke Köln-Koblenz und der B42. Es wird von Norden von der B42 kommend (Abfahrt Oberdollendorf) über die L268, die Hauptstraße, Im Mühlenbruch und die Didierstraße erschlossen.

### **3.2.1.3 Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“**

Nördlich an das Industriegebiet „Didierwerke & Dinova“ schließt sich das Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ an. Der Bereich wurde in den 1980 Jahren als Gewerbegebiet (ca. 3,5 ha) und Sondergebiet bauleitplanerisch über den Bebauungsplan Nr. 30/14 entwickelt und erschlossen. Hier finden sich vor allem Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt, Lebensmitteleinzelhandel, u.a.), verschiedene Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie. Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 30/23 für den Bereich aufgestellt. Das Areal wird von Norden von der B42 kommend (Abfahrt Oberdollendorf) über die L268, die Hauptstraße (L193) und die Straße Im Mühlenbruch erschlossen.

#### **3.2.1.4 Gewerbegebiet „Hauptstraße“**

Das rund 2,5 ha große Areal liegt östlich der Hauptstraße wird von Norden von der B42 kommend (Abfahrt Oberdollendorf) über die L268 und die Hauptstraße (L 193) erschlossen. In dem faktischen Gewerbegebiet befinden sich u.a. ein Getränkhandel, ein Kfz-Händler einschließlich Werkstatt, ein Groß- und Einzelhändler für Tür und Fensterbeschläge und eine Vermietung von Lagerboxen/ Lagerraum sowie einzelne Wohngebäude.

#### **3.2.1.5 Gewerbegebiet „Cäsariusstraße/ Oberkasseler Straße“**

Das über den Bebauungsplan Nr. 30/9 planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet befindet sich ebenfalls im Talbereich zwischen dem Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ und der Cäsariusstraße (L 268) in Oberdollendorf. Das ca. 3,3 ha große Gebiet wird von der Cäsariusstraße über zwei Stichstraßen erschlossen. Die westliche Grenze des Gebietes bildet die im dort Trog verlaufende B 42. Die Haltestelle Oberdollendorf Nord der Stadtbahnlinie 66 liegt unmittelbar westlich des Gebietes.

In nördlichen Teil des Gebietes, befinden sich ein weltweit führender Entwickler und Hersteller von Analysesystemen und Labortechnik (Gerhardt GmbH & Co.KG), das Gerätehaus des Löschzuges der Freiwilligen Feuerwehr Oberdollendorf und eine regionale Servicestelle eines Versorgungsunternehmens (rhenag). Dieser Bereich wird über die Cäsariusstraße erschlossen.

Im südlichen Teil, welcher über die Oberkasseler Straße erschlossen wird, befinden sich ein Abschleppdienst, ein Kfz-Gebrauchtwagenhändler und ein Betrieb aus dem Bereich Heizung-Sanitär. In den Randbereichen finden sich untergenutzte Restflächen und Wohngebäude. Die zwischen den beiden Teilgebieten liegenden und die umgebenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen.

#### **3.2.1.6 Gewerbegebiet „Wahlfeld“**

Nördlich von Oberpleis in der Pleisbachaue liegt das durch den Bebauungsplan Nr. 60/22 planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet Wahlfeld. Das Gebiet ist historisch an der Bahnlinie der Bröltalbahn bzw. dem ehemaligen Bahnhof Oberpleis entstanden. Das ca. 15,0 ha große Gebiet liegt westlich der L 149 und wird von Norden über die Siegburger Straße und die Straße an der Alten Burg erschlossen. Der Pleisbach fließt von Süden nach Norden durch das Gebiet.

Im Gebiet befinden sich ein Bau- und Gartenmarkt, verschiedene mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe u.a. aus den Bereichen Meß- und Regeltechnik, Kommunikationstechnik, Maschinenbau, Metallverarbeitung, Herstellung von Verpackungen, Herstellung von Möbeln oder aus dem Bauhandwerk. Im südlichen Teil liegt zudem das neue Gerätehaus des Löschzuges Uthweiler der freiwilligen Feuerwehr. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es finden sich nur einzelne kleine untergenutzte Restflächen. Die ehemalige leerstehende Raiffeisenwarenzentrale (RWZ) wurde inzwischen umgenutzt. Lediglich eine Teilfläche der ehemaligen Kläranlage Wahlfeld stünde mit rund 0,5 ha grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich zur Verfügung, allerdings sind die Lage, Erschließung und der Grundstückszuschnitt der Fläche sehr ungünstig.

Der östliche Teil der ehemaligen Kläranlage Wahlfeld wurden inzwischen zurückgebaut, renaturiert und als Retentionsraum entwickelt. Dennoch ist das Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage im bzw. am festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches in Teilen immer wieder Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und durch Hochwasser des Pleisbaches und seiner Nebenbäche ausgesetzt. Bauliche Vorsorge ist hier nur eingeschränkt möglich. Langfristig wird die Wiedergewinnung von Retentionsflächen in der Aue des Pleisbaches von Seiten der Stadt Königswinter angestrebt, um die

bestehenden Betriebe und Anlagen besser schützen zu können und die ökologische Qualität und Durchgängigkeit des Pleisbaches zu erhöhen. Die Stadt Königswinter hat in Abstimmung mit dem Wasserverband zu diesem Zweck bereits Teilflächen im Gebiet erworben.

### **3.2.1.7 Gewerbegebiet „Gewerbepark Siebengebirge“**

Der Gewerbepark Siebengebirge befindet sich südlich von Oberpleis und nördlich vom Ortsteil Ruttscheid an der Königswinterer Straße. Die Königswinterer Straße / L331 ist ein örtlicher Hauptverkehrszug und die direkte Anbindung zur nahegelegenen A 3. Es sind dort Betriebe u.a. aus den Bereichen Herstellung von Kraftfahrzeugteilen, Maschinen- und Anlagenbau, Medizinprodukte, Herstellung und Verarbeitung von Kunststoffen, Großhandel, Baugewerbe, Garten- und Landschaftsbau ansässig.

Das rund 16,9 ha große Gebiet ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/19 planungsrechtlich gesichert. Die Flächen im Gebiet sind alle vermarktet, teilweise finden sich aber noch ungenutzte betriebsgebundene Erweiterungsflächen bzw. einzelne Leerstände.

### **3.2.1.8 Gewerbegebiet „Flurweg“**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60/19 erfasst auch das rund 3,5 ha große Gewerbegebiet „Flurweg“. Der Standort befindet sich südlich von Oberpleis an der L268. Ansässig sind dort Betriebe aus dem Bereich Möbelherstellung, ein Kfz-Handel sowie eine gewerbliche Wohnmobilstellplatzvermietung. Im Gebiet befinden sich noch kleinere betriebsgebundene Erweiterungsflächen.

### **3.2.1.9 Gewerbegebiet „Krahfeld“**

Das Gewerbegebiet Krahfeld liegt im Süden von Oberpleis an der Königswinterer Straße. Für den Bereich wurde erst 1999 über den Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hüschfelder Hof“ Planungsrecht geschaffen und anschließend entwickelt. Das ca. 14 ha große Gewerbegebiet wird über den Kreisverkehr an die L 268/ L 331 und die nahegelegene A3 angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die Humboldtstraße.

Auf den gewerblich genutzten Flächen finden sich mittelständische Gewerbebetriebe u.a. aus den Bereichen Meß- und Regeltechnik, Anlagenbau, Herstellung von Kraftfahrzeugteilen, Logistik, Kfz-Handel, Kfz-Reparatur, Tief- und Kanalbau, Garten- und Landschaftsbau, Baugewerbe u.a. Es handelt sich überwiegend um Firmen, die bereits in Königswinter ansässig waren und den Betrieb am neuen Standort erweitert haben.

Die Stadt Königswinter hat für den westlichen Teil des Gewerbegebietes den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/50 aufgestellt. Mit diesem B-Plan wurde Baurecht für die 2021 fertiggestellte Rettungswache sowie ein neues zentrales Verwaltungsgebäude auf dem Standort des bisherigen Bauhofes geschaffen.

Im Gewerbegebiet befinden sich auch mehrere öffentliche Einrichtungen wie die neue Rettungswache, der Baubetriebshof, der Sportplatz sowie der öffentliche Parkplatz für die Grundschule und den Sportplatz „Basalt-Arena“ (insgesamt ca. 3,8 ha). Außerdem finden sich auch ein Lebensmitteldiscounter (ca. 0,8 ha) sowie Unterkünfte für Asylsuchende (0,6 ha).

Im Gebiet befinden sich nur noch drei bebaubare Flächen. Zwei dienen als Betriebserweiterungsflächen, eine dritte hat die Stadt Königswinter als Vorratsfläche (für die

Verlagerung des Baubetriebshofes oder ggf. Stellplätze für den Rathausneubau) erworben. Das Gebiet ist also nahezu vollständig aufgesiedelt.

#### **3.2.1.10 Gewerbegebiet „Wingertsbitze“**

Das faktische Gewerbegebiet „Wingertsbitze“ liegt östlich von Oberpleis direkt an der L 149. Das ca. 1,0 ha große Areal wird über die parallel zur L 149 verlaufende Straße Wingertsbitze erschlossen. Dort finden sich u.a. eine Kfz-Werkstatt, eine Autolackierwerkstatt, Gastronomiebetrieb und ein Fitnessstudio. Es gibt keine ungenutzten Restflächen.

#### **3.2.1.11 Gewerbegebiet „Probsteistraße“**

Das faktische Gewerbegebiet „Probsteistraße“ liegt am östlichen Rand von Oberpleis in der Pleisbachau. In dem insgesamt ca. 1,5 ha großen Bereich befindet sich nördlich der Probsteistraße eine Kfz-Werkstatt. Die ca. 1,2 ha große im FNP bereits dargestellte gewerbliche Baufläche südlich der Probsteistraße ist seit 1929 Standort einer Firma zur Lohnabfüllung und -verpackung von Reinigungsmitteln u.a. chemischen Produkten. Diese hat ihre Haupttätigkeit inzwischen an einen anderen Standort verlagert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60/60 „Seniendorf am Pleisbach“ und der parallelen 78. Änderung des FNP sollte für diesen Standort Planungsrecht für eine Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnen geschaffen werden. Die Flächen liegen allerdings zu einem großen Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches bzw. im Hochwasserrisikogebiet. Beide Verfahren wurden inzwischen eingestellt. Die Flächen (ca. 1,2 ha) und Gebäude südlich der Probsteistraße werden zwar noch teilweise genutzt, vom Eigentümer wird aber eine andere gewerbliche Nachnutzung angestrebt.

#### **3.2.1.12 Gewerbebestandort „Sassenberg“**

Das über den Bebauungsplan Nr. 60/34 planungsrechtlich gesicherte Gewerbebestandort befindet sich im Ortsteil Sassenberg/ Eudenberg. In dem rund 0,5 ha großen Areal ist nur ein Betrieb, der Flugmotoren entwickelt und herstellt, ansässig.

#### **3.2.1.13 Gewerbebestandort „Rauschendorf“**

Das über den Bebauungsplan Nr. 50/4 wurde der rund 0,5 ha große Standort eines Tischlereibetriebes als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der seit 2024 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde die an den Tischlereibetrieb gebundene Festsetzung geändert, um eine gewerbliche Nachnutzung der bestehenden Gebäude zu ermöglichen.

#### **3.2.1.14 Gewerbebestandort „Gräfenhohn“**

Im nördlichen Bereich der Ortslage Gräfenhohn ist im wirksamen FNP bisher eine ca. 0,3 ha große gewerbliche Baufläche dargestellt. Dort befinden sich ein Wohngebäude und ein Kfz-Betrieb. Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 3.2.1.15 Gewerblicher Sonderstandort „Basaltsteinbruch Hühnerberg“

Der Basaltsteinbruch Hühnerberg ist als Sonderstandort zu werten. Der Steinbruch inklusive Nebenanlagen hat etwa eine Größe von ca. 75 ha. Südlich der Ortslage Nonnenberg an der L 149 befindet sich zudem noch ca. 5 ha großes Areal zur Lagerung, Sortierung und Verladung des Schüttgutes (Basalt), dieses ist im wirksamen FNP aber nicht dargestellt. Für den Betrieb des Steinbruchs und der zugehörigen Anlagen bestehen mehrere Genehmigungen. Nach Abschluss des Abbaubetriebes sollen die Anlagen zur Basaltgewinnung zurückgebaut werden und der Steinbruch in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, den Naturschutzbehörden und der Stadt Königswinter renaturiert werden. Ein abgestimmter Rekultivierungsplan liegt derzeit noch nicht vor.

[wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt]

### 3.2.2 Reserveflächen im FNP

Tabelle 6: Übersicht der bisher im FNP dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen und nutzbarer Reserveflächen

| Nr. | Name                                | Kategorie       | Plan-recht   | Größe [ha]  | Reserve gesamt [ha] | Reserve nutzbar [ha] |
|-----|-------------------------------------|-----------------|--------------|-------------|---------------------|----------------------|
| 1   | Ehem. Lemmerz-Werke                 | Industriegebiet | § 34         | 16,7        | 1,7                 | 1,7                  |
| 2   | Didierwerke & Dinova                | Industriegebiet | § 34         | 11,9        | -                   | -                    |
| 3   | Im Mühlenbruch                      | Gewerbegebiet   | § 30         | 3,5         | -                   | -                    |
| 4   | Cäsariusstraße/ Oberkasseler Straße | Gewerbegebiet   | § 30         | 3,3         | -                   | -                    |
| 5   | Wahlfeld                            | Gewerbegebiet   | § 30         | 15,0        | 0,5                 | 0,5                  |
| 6   | Gewerbepark Siebengebirge           | Gewerbegebiet   | § 30         | 16,9        | 1,3                 | 0,8                  |
| 7   | Flurweg                             | Gewerbegebiet   | § 30         | 4,3         | -                   | -                    |
| 8   | Krahfeld                            | Gewerbegebiet   | § 30         | 14,0        | 1,5                 | -                    |
| 9   | Wingertsbitze                       | Gewerbegebiet   | § 34         | 1,1         | -                   | -                    |
| 10  | Südlich Propsteistraße              | Gewerbegebiet   | § 34         | 1,2         | 1,2                 | 1,2                  |
| 11  | Sassenberg                          | Gewerbegebiet   | § 30         | 0,5         | -                   | -                    |
| 12  | Rauschendorf                        | Gewerbegebiet   | § 30         | 0,4         | -                   | -                    |
| 13  | Gräfenhohn                          | Gewerbegebiet   | § 34         | 0,3         | -                   | -                    |
|     |                                     |                 | <b>Summe</b> | <b>89,2</b> | <b>6,2</b>          | <b>4,2</b>           |

Quelle: Eigene Darstellung, \* = nicht betriebsgebundene nutzbare Reserven, \*\* Betriebsgebundene Flächen

Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbe- und Industriestandorte haben eine Gesamtgröße von etwa 89,2 ha. Darin finden sich nur noch sehr wenige unbebaute Restflächen bzw. leerstehende Gebäudekomplexe im Gesamtumfang von etwa 6,2 ha. Davon sind die betriebsgebundenen Freiflächen von insgesamt 2,0 ha abzuziehen. Es handelt sich um drei Flächen im Gewerbegebiet Krahfeld und zwei Flächen im Gewerbepark Siebengebirge. Damit verblieben lediglich vier Flächen als **Reserven im Gesamtumfang von 4,2 ha**. Es handelt sich um den Bereich der ehem. Lemmerzwerke (ca. 1,7 ha), eine ca. 1,2 ha große gewerbliche Brachfläche südlich der Propsteistraße, eine 0,8 ha große Baulücke im Gewerbepark Siebengebirge und eine schlecht zugeschnittene Teilfläche der ehem. Kläranlage im Gewerbegebiet „Wahlfeld“ mit rund 0,5 ha Größe.

### 3.2.3 Gewerbeflächenbedarf

Im Jahr 2016 wurden im *Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises für die 19 Städten und Gemeinden* bis zum Planungshorizont 2035 die künftigen Bedarfe an Gewerbe- und Industrieflächen nach der Flächenbedarfsberechnung GIFPRO-ILS ermittelt. Für Königswinter wurde darin ein endogener Bedarf von insgesamt 25 ha Industrieflächen und Gewerbeflächen (davon 12 ha Industrieflächen (GI)) ermittelt. Darin enthalten war ein Planungszuschlag von 20 %.

Das Gutachten stellte allerdings heraus, dass die angewandte Flächenbedarfsprognose nicht ausreichend die lokalen und betrieblichen Besonderheiten berücksichtigt und die ermittelten Flächengrößen nur als Näherungswerte verstanden werden können. Insbesondere die fehlende eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, zu erwartende Betriebsverlagerungen und regionale Bedarfe erhöhen diese ermittelten endogenen Bedarfe. Um eine Annäherung an die realen Bedarfe zu erhalten, wurden daher die Flächenveräußerungen und Belegungen der Vergangenheit mit einbezogen. Die Ermittlungen und Empfehlungen (vgl. Kapitel 2.4.12) dieses Gutachtens wurden 2017 in das *Gemeinsame Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen Bonn und Rhein-Sieg-Kreis* übernommen und im Zuge des Regionalplanverfahrens berücksichtigt.

Abbildung 14: Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe im Regionalplan



Quelle: Regionalplan Köln 2025, Begründung Seite 50

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes wurden die Gewerbeflächenbedarfe getrennt nach Bedarfen für klassisch produktionsgeprägte Standorte in den Industrie- und Gewerbegebieten (GIB) sowie nach Bedarfen für den tertiären Sektor (wohnverträgliches Gewerbe) innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) ermittelt (vgl. Abbildung 13). Diese Bedarfe bilden auf Ebene des Regionalplans die quantitative Grundlage für die zeichnerische Festlegung der Wirtschaftsflächen in den ASB und GIB. GIB Bedarfe können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung auch in den ASB verortet werden, sofern diese wohnverträglich sind. Für Königswinter wurde im Regionalplan ein **Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 37 ha** für den Planungszeitraum des Regionalplanes bis 2043 ermittelt und festgelegt.

Auf die Erläuterung der Berechnung wird an dieser Stelle verzichtet und auf die Begründung zum wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln verwiesen (vgl. dort Seiten 50 ff). Der Rat der Stadt Königswinter hat am 20.06.2022 beschlossen, die regionalplanerisch ermittelten Flächenbedarfe zur Grundlage und Obergrenze der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu machen (Beschluss 207/2022 Nr. 16).

#### **3.2.4 Bilanz Gewerbeflächenbedarfe und -reserven**

Für Königswinter wurde im Regionalplan ein **Bedarf von 37 ha** für den Planungszeitraum des Regionalplanes bis 2043 ermittelt und festgelegt. Dem stehen nach den Ermittlungen im Regionalplan 39 ha an Potenzialflächen gegenüber. Davon fallen laut Regionalplan 24 ha auf Reserven im Regionalplan und weitere 15 ha auf bestehende FNP-Darstellungen nach dem landesweiten Siedlungsflächenmonitoring. Dazu ist jedoch daraufhin zu weisen, dass das Siedlungsflächenmonitoring zuletzt zum Stichtag 31.12.2023 aktualisiert wurde und auch Flächen berücksichtigt, die zwar im FNP noch als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, die aber in Schutzgebieten insbesondere im Landschaftsschutz liegen und damit faktisch nicht nutzbar sind.

Nach Abzug der im FNP noch vorhandenen Reserveflächen (vgl. Kapitel 3.2.2) in Höhe von 4,2 ha verbleibt ein Bedarf an neuen Gewerbeflächen von 32,8 ha.

## **4 Auswahl der Potenzialflächen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist gemäß § 3 BauGB die Prüfung von planerischen Alternativen erforderlich. Dabei sind alle ernsthaft in Betracht zu ziehenden Alternativlösungen, etwa alternative Standorte zu ermitteln, zu bewerten und im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Prüfung soll sich auf konkrete Alternativen zur Planung fokussieren und nicht etwa das gesamte Stadtgebiet nach allen möglichen, ebenfalls noch vorstellbaren Standorten untersuchen.

Die Potenzialflächen haben eine Mindestgröße von 0,2 ha Größe, sind bisher weitgehend unbebaut und befinden sich größtenteils am Siedlungsrand bzw. angrenzend an bisherigen (gewerblichen) Bauflächen. Die Potenzialflächen werden im weiteren Verfahren mithilfe von Flächensteckbriefen weitergehend untersucht (siehe Anhang I: Flächensteckbriefe). Als Potenzialflächen werden auch die unbebauten Reserveflächen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Für die Potenzialflächen gilt, dass ihre grundsätzliche Bebaubarkeit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur, Boden und Landschaft zu untersuchen sind. Zu berücksichtigen sind auch städtebauliche, Erschließungs- und versorgungstechnische Aspekte. Sofern aus der Analyse bzw. aus der Abwägung aller Belange besser geeignete Flächendarstellungen resultieren, so sind bisher im Flächennutzungsplan gesicherte Flächen (Reserveflächen) erforderlichenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu streichen und ggf. neue Flächen darzustellen.

Die Auswahl von potenziellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens und ist das Ergebnis eines umfangreichen Analyse- und Abwägungsprozesses, der im Folgenden erläutert wird.

### **4.1 Wohn- und Mischbauflächen**

Im Vorfeld des Flächennutzungsplanprozesses wurden – ausgehend von dem im ISEK-Prozess diskutierten und bewerteten Pool von Wohnbaupotenzialflächen – im Zuge der Erarbeitung des Fachbeitrags Wohnen und Demografie, des Forschungsprojektes NEILA sowie im Zuge der Erstellung des neuen Regionalplanes zahlreiche potenzielle neue Wohn- und Mischbauflächen identifiziert, die für eine Neudarstellung (größer 0,5 ha) grundsätzlich in Frage kommen.

Diese Potenzialflächen sind im weiteren Planungsprozess u.a. hinsichtlich der Interessen der Eigentümer, Erschließungsfragen, Immissionskonflikten und Umweltfragen u.a. Fragen der Klimaanpassung (Erhalt von Grün- und Freiräumen in den mikroklimatisch belasteten Lagen insbesondere im Talbereich) vertieft zu untersuchen und zu bewerten. Im Folgenden wird der bisherige Auswahlprozess erläutert:

#### **4.1.1 Erste Erhebung von potenziellen Bauflächen und Vorauswahl (Schritt 1)**

Im Rahmen der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Verwaltung basierend auf dem landesweiten Siedlungsflächenmonitoring (SFM) zum Stichtag 01.01.2017 eine erste Bauflächenpotenzialerhebung durchgeführt. Diese Erhebung konzentrierte sich zunächst nur auf die Flächenreserven im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sowie die Entwicklungsflächen im damals wirksamen Regionalplan. Dabei wurde zunächst ein Abgleich zwischen dem bisher wirksamen FNP sowie vorhandener Bebauung und verbindlichem Planungsrecht vorgenommen.

Im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitoring (SFM) hatte die Regionalplanungsbehörde die im wirksamen FNP dargestellten freien Bauflächenreserven größer 0,2 ha automatisiert erfasst. Die Verwaltung hatte diese Flächen ergänzt und geprüft. Im Ergebnis waren viele der Bauflächenreserven aufgrund ihrer Lage in heutigen Schutzgebieten (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) sowie anderer wesentlicher Einschränkungen (Landschaftsschutzgebiet, erhebliche Immissionsbelastungen, Topografie, ökologische Ausgleichsflächen, hochwertige Biotope sowie der Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan) nicht für eine Entwicklung als Bauland geeignet. Diese Flächen stehen damit grundsätzlich nicht als Reserve für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Dies bedeutet, dass die Darstellung als Baufläche zurückgenommen werden sollte, um an anderer Stelle Wohnbauflächen im FNP neu darzustellen zu können, soweit dies der Bedarf erfordert und es die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zulassen.

Auf Empfehlung der interfraktionellen Arbeitsgruppe „ISEK“ hatte der damalige Planungs- und Umweltausschuss (PUA) daher am 29.03.2017 eine Vorauswahl getroffen und beschlossen, rund 69,0 ha Wohn- und Mischbauflächen aus dieser ersten Bauflächenpotenzialerhebung als Rücknahmen von Bauflächendarstellungen im FNP vorzusehen (vgl. Beschluss 281/2017/1 zu Vorlage 59/2017).

#### **4.1.2 Zweite Erhebung von potenziellen Bauflächen und weitere Vorauswahl (Schritt 2)**

Am 27.01.2018 wurde die Neuzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes bekanntgemacht. Die Verwaltung hatte im Zuge der Weiterentwicklung des ISEK die erste Bauflächenpotenzialerhebung zum Stichtag 31.12.2018 aktualisiert. Als Bauflächenpotenziale wurden dabei

- Reserveflächen im Flächennutzungsplan (unbebaute Bauflächen > 0,2 ha)
- sonstigen Reserveflächen > 0,2 ha (Umwidmungen bestehender Bauflächen in Wohnbauflächen. Unbebaute Flächen in bestehenden Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB die bisher nicht im FNP als Baufläche dargestellt sind.
- Entwicklungsflächen im Regionalplan > 1,0 ha (unbebauten Flächen in festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) oder gewerblich-industriellen Bereichen (GIB) sowie
- sonstige Vorschläge für mögliche neue Bauflächen erfasst.

Unter den sonstigen Vorschlägen wurden auch Flächenvorschläge, etwa aus damals aktuellen Verfahren oder Ansiedlungswünschen von Investoren, der Bevölkerung (insbesondere Bürgeranträge und Anregungen aus dem ISEK-Prozess) sowie aus der Politik aufgenommen. Die Verwaltung hat auch die seit 2000 abgelehnten Bürgeranträge auf Baurechtschaffung in die Erhebung aufgenommen, da aller Erfahrung nach davon ausgegangen werden kann, dass die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ihren Wunsch nach Baurechtschaffung erneuern werden. Die Gründe für den Ausschluss einer baulichen Entwicklung der jeweiligen Fläche ändern sich in der Regel aber nicht grundlegend. Die älteren Flächenvorschläge wurden aufgenommen, um die politische Diskussion und die Entscheidungsfindung im weiteren Prozess zu entlasten. Insgesamt wurden in der zweiten Erhebung 242 Flächen mit einer Fläche von insgesamt rund 327 ha erfasst. Baulücken unter 0,2 ha wurden dabei zunächst nicht erfasst.

#### **4.1.3 Potenzialflächenanalyse (Vorprüfung, Schritt 3)**

Die Flächen aus der zweiten Bauflächenpotenzialerhebung wurden einer Vorprüfung unterzogen. Dabei wurden die Flächen verworfen, denen unmittelbare, offensichtliche Gründe oder übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen entgegenstehen. Dies betrifft etwa Flächen, die offensichtlich abseits

bestehender Siedlungen (im Außenbereich) liegen oder Flächen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch Flächen, die in einem erheblichen Konflikt mit festgesetzten Schutzgebieten oder Biotopen nach § 30 BNatSchG stehen, wurden nicht weiterverfolgt.

Bei der Inaugenscheinnahme vor Ort wurden auch Flächen verworfen, für die aufgrund zu erwartender Konflikte mit bestehenden landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben, mit emittierenden Infrastrukturen (etwa Verkehr, Hochspannungsfreileitungen, Sportplätze) eine Bebauung grundsätzlich nicht geeignet erscheinen lassen. Flächen, für die bereits anderweitige Konzepte entwickelt wurden, die mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind, wurden ebenfalls nicht weiter berücksichtigt.

Im Zuge der zweiten Erhebung wurden zudem weitere Vorschläge für mögliche Rücknahmen der Bauflächendarstellungen im FNP erarbeitet. Der Planungs- und Umweltausschuss ist am 20.02.2019 den Empfehlungen der Verwaltung gefolgt und hat beschlossen weitere 10,6 ha Wohn- und Mischbauflächen als Rücknahmen von Bauflächendarstellungen im neuen Flächennutzungsplan vorzusehen (vgl. Beschluss 453/2019 zu Vorlage 382/2018).

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) hatte ergänzend beschlossen, die in den Bürgeranträgen Nr. 1598 (IT-W-16) und 1612 (ST-W-18) aufgeführten Flächen als Vorschläge für mögliche neue Wohnbauflächen in das Verfahren zum Flächennutzungsplan und zum Regionalplan aufzunehmen.

#### **4.1.4 Erste Potenzialflächenbewertung – Erarbeitung Flächensteckbriefe (Schritt 4)**

##### **Schritt 4.1 – Wohnbauliche Bewertung**

Die nach der Vorprüfung verbliebenen Flächen wurden einer ersten fachlichen Prüfung unterzogen. Für jede dieser Flächen wurde ein Steckbrief erstellt. Das Ziel dieser Prüfung war eine transparente, objektive Bewertung hinsichtlich der Eignung der Flächen für eine mögliche Wohnbebauung im gesamtstädtischen Vergleich. Damit sollte die bedarfsgerechte Entwicklung von bereits vorhandenen sowie potenziellen Wohnbauflächen inhaltlich vorbereitet werden, um sie im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes räumlich so zu steuern, dass die vorhandenen Infrastrukturen auch künftig dauerhaft ausgelastet und ihr Bestand in seiner Funktionalität und Qualität langfristig gesichert werden.

Im Ergebnis wurden auf Basis dieser Bewertung Empfehlungen für die Realisierung von Wohnbauflächen ebenso gegeben wie Empfehlungen, einzelne Flächen nicht mehr weiter zu verfolgen und gegebenenfalls aus dem Pool der Reserveflächen zurückzunehmen und einer Änderung des Flächennutzungsplans zuzuführen. Zentrale Fragestellungen waren hierbei:

- Welche Potenzialflächen sind durch ihre Lage und die vorhandene soziale und technische Infrastruktur für eine bauliche Entwicklung besonders geeignet?
- Welche Potenzialflächen verfügen über besondere landschaftsökologische Potenziale und sollten daher nicht oder nur nachrangig entwickelt werden?

Aus Praktikabilitätsgründen wurde im Zuge der Aktualisierung der Erhebung der Bauflächenpotenziale eine neue Nummerierung eingeführt, die im Zuge der FNP-Neuaufstellung weitergeführt wird. Es ist auch zu beachten, dass sich teilweise die Abgrenzungen und Zuordnung (Wohnen, Gewerbe) der Flächen geändert haben. In der Potenzialflächenanalyse wurden die Flächen durch die Mitarbeiter:innen des Servicebereichs Stadtplanung bewertet, da die vorhandenen Basisdaten und die

Softwareausstattung eine automatisierte Analyse und Bewertung zu diesem Zeitpunkt nicht zu ließen. Folgende Kriterien wurden erfasst und beurteilt:

- Allgemeine Einordnung (Bezeichnung, Größe, Ortsteil, Topografie sowie Nutzung der Fläche und des Umfeldes),
- Planungsrecht und Lage im Siedlungszusammenhang,
- Entfernungen zu sozialer und Versorgungsinfrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen
- Entfernungen zu bestehenden Verkehrsinfrastrukturen,
- Technische Erschließung
- Vorbelastungen (Konfliktabschätzung zu Emittenten u.a.)
- Umweltfachliche Erstbewertung (siehe Schritt 4.2)

Die Auswahl und Gewichtung der Bewertungskriterien wurden in der Verwaltung und der interfraktionellen Arbeitsgruppe ISEK / Flächennutzungsplan abgestimmt und dokumentiert. Zur Bewertung wurden – soweit möglich – bereits anerkannte Standards herangezogen. Ausgehend von einem neutralen Wert bei der Einhaltung des Standards wurde für jede Fläche und jedes Kriterium eine von drei bis maximal fünf Bewertungsstufen festgelegt.

#### **Schritt 4.2 – Umweltfachliche Erstbewertung**

Ein wesentliches Kriterium für die Bewertung ist das Bestehen möglicher Umweltkonflikte bzw. deren Vermeidung durch gezielte Flächenauswahl bzw. Flächenzuschnitt. Im Rahmen des ISEK wurde im Sommer 2018 eine umweltfachliche Ersteinschätzung durch das Büro SWECO GmbH erstellt. Aus Kosten- und Zeitgründen wurde diese umweltfachliche Ersteinschätzung auf 23 ausgewählte, bisher nicht im FNP als Bauflächen dargestellte Potenzialflächen beschränkt. Geprüft wurden 8 Entwicklungsflächen aus dem Regionalplanentwurf, 2 Flächen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, 8 Bürgeranträge sowie die 5 größten Flächenvorschläge aus dem ISEK. Für diese Potenzialflächen wurden anhand Ortsbesichtigung und Auswertung vorhandener Unterlagen Steckbriefe mit einer umweltfachlichen Kurzbeschreibung und Bewertung erstellt.

Soweit aus umweltfachlicher Sicht andere Flächenabgrenzungen zur Minimierung von Umweltkonflikten erforderlich wurden, hat der Gutachter entsprechende Vorschläge gemacht. Vier Flächen sollten zur Minimierung der Umweltkonflikte verkleinert werden. Dagegen waren folgende 8 Flächen aus umweltfachlicher Sicht nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet:

- Rauschendorf, Am Jufferhof (ST-W-27)
- Rauschendorf, Im Lodenacker (ST-W-28)
- Thomasberg, Der kleine Rankenberg (TH-W-23)
- Thomasberg, Südlich Gubener Weg (TH-W-24)
- Weiler, Westlich Weiler (OB-W-15)
- Weiler, Nördlich im Dicht (OB-W-16)
- Oberpleis, Westlich L268/ Nordwestlich Fa. Brune (OB-G-12)
- Eudenbach, Zwischen Elbing- und Händelstraße (OH-W-05)

Die umweltfachlichen Bewertungen des Gutachters wurden komprimiert in die Flächensteckbriefe zum ISEK integriert und dort entsprechend kenntlich gemacht. Alle Flächen, die nicht vom Gutachter bewertet wurden, die aber in der Bauflächenpotenzialbewertung bewertet wurden, hat die Verwaltung aus Gründen der Vollständigkeit und Vergleichbarkeit anhand der o.g. Aspekte überschlägig hinsichtlich der potenziellen Umweltkonflikte geprüft und bewertet. Im Rahmen des

Umweltberichtes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist für alle verbliebenen Potenzialflächen noch eine umweltfachliche Prüfung durch einen Fachgutachter erforderlich.

### **Schritt 4.3 – Städtebauliche Gesamtbewertung**

Die Ergebnisse der Schritte 4.1 und 4.2 wurden in einer städtebaulichen Gesamtbewertung zusammengeführt und erste Aussagen zur möglichen Bebauung (Gebäudetyp, Dichte) getroffen. Hierbei fanden auch bereits vorliegende städtebauliche Planungen Berücksichtigung.

#### **4.1.5 Ausscheiden von weiteren (Potenzial)Flächen (Schritt 5)**

Im Zuge der Diskussionen und Entscheidungen zum Regionalplan sowie zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurden mehrere größere Potenzialflächen durch politische Beschlüsse und inzwischen abgeschlossene FNP-Änderungsverfahren aus dem Pool der Potenzialflächen und damit dem weiteren Flächennutzungsplanprozess herausgenommen. Diese betreffen:

- Wirksame 85. Änderung des Flächennutzungsplanes in Thomasberg im Bereich Nördlich Steinringer Berg mit der Rücknahme von Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen mit insgesamt 4,5 ha (2,0 ha Wohn-, 2,0ha Gewerbe- und 0,5 ha Mischbaufläche, TH-W-25 u.a.). Mit dieser Änderung wurde die bereits seit 18.07.2013 wirksame Teilaufhebung des Bebauungsplanes 60/10-12 auf Ebene des FNP nachvollzogen.
- Wirksame 89. Änderung des Flächennutzungsplanes in Niederdollendorf im Bereich Sumpfweg Süd mit der Rücknahme von rund 11,0 ha Wohnbaufläche (DO-W-18 und DO-W-19) im Überschwemmungsgebiet des Rheins.
- Im 2. Entwurf des Regionalplanes berücksichtigte Anregungen der Stadt Königswinter (vgl. Beschluss Nr. 207/2022 des Stadtrates vom 20.06.2022):
  - Verzicht auf rund 9,5 ha ASB-Fläche westlich von Vinxel (ST-W-01)
  - Verzicht auf rund 5,5 ha ASB-Fläche nordöstlich von Vinxel
  - Verzicht auf rund 3,5 ha ASB-Fläche nördlich von Stieldorf
  - Verzicht auf rund 6,3 ha ASB-Fläche südöstlich von Stieldorf (u.a. ST-W-20)
- Der Rat Stadt Königswinter hat zudem das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/19 „Westlich und östlich der Holtorfer Straße“ mit Beschluss vom 04.11.2024 eingestellt und gleichzeitig in der erneuten Offenlage zum neuen Regionalplan angeregt, auf weitere rund 10 ha ASB-Flächen nördlich von Vinxel zu verzichten (vgl. Beschluss 311/2024, ST-W-02). Der Regionalrat ist dieser Anregung jedoch nicht gefolgt.

Mit diesen Entscheidungen hat sich der Rat der Stadt Königswinter für eine Reduzierung der Freirauminanspruchnahme ausgesprochen und auf rund 38,3 ha Potenzialflächen verzichtet. Zudem wurden zwischen 01.01.2017 und 31.12.2025 folgende Flächen bauleitplanerisch entwickelt bzw. in Teilen bereits baulich umgesetzt:

- Lilienweg (B-Plan 50/21, ST-W-37)
- Hans-Remig-Straße (Teilfläche aus B-Plan 50/1 10. Änderung, ST-W-11.2)
- Azaleenweg (B-Plan 50/13, ST-W-15)

Auf Empfehlung der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung Stieldorf hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 18.05.2022 auch beschlossen, dass folgende Flächen als Wohnbaupotenzialflächen in das weitere ISEK- bzw. FNP-Verfahren aufgenommen werden sollen:

- Sportplatz Stieldorf (ST-W-39)
- Bereich nördlich des Sportplatzes Stieldorf bis zur Hermann-Löns-Straße (ST-W-40)
- Bereich Am Pastorsacker/ Nördlich der Dissenbachtalstraße in Stieldorf (ST-W-41)

#### 4.1.6 Bewertung im Forschungsprojekt NEILA (Schritt 6)

Der ASUK hat am 20.09.2023 beschlossen, dass das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) in Planungsprozessen der Stadt Königswinter berücksichtigt werden soll. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) soll eine regional abgestimmte Entwicklungsperspektive für die Siedlungsentwicklung der Region darstellen. Dafür wurden gemeinsam mit den beteiligten Kommunen Potenzialflächen für eine Siedlungs- und Freiraumentwicklung identifiziert und nach objektiven, regional einheitlichen Kriterien (z.B. auch Verfügbarkeit, Topografie, Immissionen) hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzungen sowie der Bedeutung für die grüne Infrastruktur und möglichen Konfliktpotentialen in der Entwicklung bewertet.

Im SiKo wurden für Königswinter insgesamt 131,2 ha Potenzialflächen erfasst und bewertet. Davon entfielen 92 ha auf Wohnbauflächenpotenziale, 34,4 ha auf Gewerbeflächenpotenziale sowie 4,8 ha auf Flächen mit Wahlnutzung (Wohnen und/ oder Gewerbe). Bei rund 17 % der untersuchten Flächen wurde von NEILA ein hohes Konfliktpotenzial festgestellt. Für weitere 9 % besteht ein mittleres Konfliktpotenzial. Dagegen haben nach der regionalen NEILA Bewertung 74 % der Flächen ein eher geringes (66 %) bzw. kein Konfliktpotenzial (8 %).

Für die Grüne Infrastruktur haben 16 % der Flächen in Königswinter nach der NEILA-Bewertung eine geringe Bedeutung. 63% der Flächen haben eine hohe Bedeutung, 13% eine vielfältig hohe Bedeutung sowie 8 % eine herausragende Bedeutung. Potenzialflächen mit einer herausragend vielfältigen Bedeutung für die Grüne Infrastruktur sind in Königswinter nicht erfasst worden. Filtert man die Flächen mit hohem Konfliktpotenzial und die Flächen mit vielfältig hoher und herausragender Bedeutung für die Grüne Infrastruktur heraus, so verbleiben in Summe folgende Flächenpotenziale, welche zur Deckung der Bedarfe herangezogen werden könnten:

**Tabelle 7: Potenzialflächen aus NEILA nach Nutzungsart**

|              | Summe Potenzialflächen | Gefilterte SiKo-Potenzialflächen |
|--------------|------------------------|----------------------------------|
| Wohnen       | 92,0                   | 61,7                             |
| Gewerbe      | 34,4                   | 33,8                             |
| Wahlnutzung  | 4,8                    | 4,8                              |
| <b>Summe</b> | <b>131,2</b>           | <b>100,3</b>                     |

Quelle: Eigene Darstellung

#### **4.1.7 Überprüfung der Potenzialflächenbewertung und Steckbriefe (Schritt 7)**

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Beschlüsse, der Flächenbewertungen im Forschungsprojekt NEILA (Schritt 6) sowie der Anregungen im ISEK-Prozess aus der Bürgerschaft und der Politik wurde die Bewertung der Potenzialflächen aus dem ISEK zum Vorentwurf überprüft und ergänzt.

Die Bewertungskategorien werden in Anlage 1 zu dieser Begründung erläutert. Die konkret untersuchten Kriterien sowie die bei der Analyse verwendeten Entfernungen zwischen den Flächen und den Einrichtungen, Infrastrukturen und Emittenten sowie die jeweils differenzierten Unterkategorien sind im Anhang enthalten. Bei den Entfernungen der sozialen Infrastrukturen werden die Luftlinien-Abstände (des Schwerpunktes) der Flächen zu den (Schwerpunkten der) Infrastruktureinrichtungen gemessen, bei den Verkehrsinfrastrukturen die nächsten Abstände der Haltestellen bzw. der Straßen zu den Flächenrändern berücksichtigt. Die Luftlinienentfernung kommt zum Einsatz, da der Flächennutzungsplan nicht die Feinerschließung, etwaige künftige Fußwege, Querungsstellen und dergleichen berücksichtigen kann. Ebenso wie die verkehrsrechtliche Ausgestaltung der Straßen (Freigabe oder Sperrung der Durchfahrt, Einbahnstraßenregelungen usw.), ändern sich vorhandene Wege sowie auch die Wahl der Verkehrsmittel über die Zeitspanne der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes.

Die Bewertung erfolgt mittels Einstufung entsprechend des Ampelschemas: grün für gute Eignung bzw. geringe Konfliktdichte, gelb für durchschnittliche Eignung bzw. mäßige Konfliktdichte und rot für mäßige Eignung bzw. hohe Konfliktdichte. Auch die Gesamtbewertung der Flächen folgt diesem Farbschema. Die jeweiligen Faktoren sind als qualitative Faktoren zu verstehen und demnach nicht untereinander aufrechenbar.

Einzelne Aspekte, insbesondere aus der umweltschutzrechtlichen Bewertung können Ausschlusskriterien für Flächen darstellen oder eine Fläche insgesamt so weit aufwerten, dass eine künftige Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan empfehlenswert erscheint. Alle städtebaulichen Rahmenbedingungen sind als Informationen für die erforderliche Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu verstehen, können in der Regel jedoch durch verschiedene Maßnahmen durchaus »überwunden« werden.

Da Potenzialflächen ab 0,2 ha im regionalen Siedlungsflächenmonitoring (SFM) erfasst sind und auf die Bedarfe angerechnet werden, werden Steckbriefe – trotz der allgemeinen Darstellungsschwelle von 0,5 ha – für alle Flächen ab 0,2 ha erstellt, soweit nicht eine Schutzgebietsausweisung (ÜSG, NSG, FFH, LSG) eine Entwicklung grundsätzlich ausschließt. In den Steckbriefen werden alle wesentlichen Informationen für die weitere Abwägung zusammengefasst. Die Steckbriefe werden der Begründung des Flächennutzungsplanes als Anlage 2 beigelegt.

#### **4.1.8 Bewertung der Flächen für den Vorentwurf (Schritt 8)**

Die Steckbriefe (in Anlage 2) werden nach Abstimmung und Rückmeldung von der Politik und den Trägern öffentlicher Belange inhaltlich weiter ergänzt. Sofern weitere Flächen in oder nach der frühzeitigen Beteiligung in die Bewertung aufgenommen werden sollen, sind weitere Steckbriefe zu erstellen. Für alle im Vorentwurf verbliebenen Flächen sind die Umweltbelange noch im Detail im Rahmen des Umweltberichts zu überprüfen und zu dokumentieren. Dies betrifft insbesondere auch die Frage potenzieller Konflikte mit dem Artenschutz.

Die politisch und fachlich abgestimmten Empfehlungen sind Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Erst mit diesem Vorgehen, also der Gegenüberstellung der fachlichen Argumente für oder wider die planerischen Varianten, wird die oben genannte Prüfung von Planungsalternativen gewährleistet, die im Rahmen der Umweltprüfung gemäß Anlage 1 Nr. 2 d BauGB gefordert wird. Welche der im bisherigen Prozess betrachteten Potenzialflächen für die Neudarstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes empfohlen werden und wie sie im Rahmen der Erstbewertung beurteilt wurden, kann der nachfolgenden Tabelle und der Anlage 2 entnommen werden.

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

Tabelle 8: Übersicht der potenziellen Wohn- und Mischbauflächen (> 0,2 ha) nach Planungsräumen mit Wertung

| Nr.                                         | Name                                           | Kategorie                                | Größe | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|--------------------------------------|---------|
| Planungsraum 1 – Altstadt Königswinter      |                                                |                                          |       |                                      |         |
| KÖ-W-01                                     | Am Mirbesbach/ Petersberger Bittweg            | FNP                                      | 0,99  | (W) – L                              | 5       |
| KÖ-W-02                                     | Blockinnenbereich Von-Claer-Straße/ Kaiserstr. | FNP                                      | 0,38  | (W) – W                              | 3       |
| KÖ-W-03                                     | Nördlich Steinmetzstraße                       | FNP                                      | 0,24  | (M) – W                              | 2       |
| KÖ-M-01                                     | Nördlich Steinmetzstraße                       | Siehe KÖ-W-03                            |       |                                      |         |
| KÖ-M-02                                     | Zera-Gelände                                   | 0,19 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| KÖ-M-03                                     | Bobby                                          | Keine Wohnnutzung, Bewertung als Gewerbe |       |                                      |         |
| KÖ-M-04                                     | Rheingold                                      | Keine Wohnnutzung, Bewertung als Gewerbe |       |                                      |         |
| Planungsraum 2 – Nieder- und Oberdollendorf |                                                |                                          |       |                                      |         |
| DO-W-01                                     | Am Berghang                                    | FNP                                      | 0,43  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-02                                     | Östlich Flurgasse / Am Striegel                | FNP                                      | 0,66  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-03                                     | Am Karsberg                                    | FNP                                      | 0,77  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-04                                     | Cäsariusstraße / Auf dem Acker                 | FNP                                      | 0,36  | (W) – W                              | 2       |
| DO-W-05                                     | Süßkinds Gässchen / Falltorstraße              | FNP                                      | 0,40  | (W) – W                              | 2       |
| DO-W-06                                     | Südlich Bachstraße/ Gärtnerei Zander           | FNP                                      | 0,36  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-07                                     | Ferdinand-Schmitz-Straße                       | FNP                                      | 0,39  | (W) – W                              | 2       |
| DO-W-09                                     | Steinrutschweg                                 | FNP                                      | 0,59  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-10                                     | Schnitzenbusch (WA-Nordteil)                   | FNP                                      | 0,51  | (W) – L                              | 6 (NSG) |
| DO-W-11                                     | Oberdollendorf (ODD) Südost / Rottsiefen       | FNP                                      | 5,40  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-12                                     | ODD Südost/ Rottsiefen (östl Marienstr.)       | FNP                                      | 0,26  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-13                                     | Westlich Marienstraße                          | FNP                                      | 0,29  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-14                                     | Westlich Bergstraße/ Auf den Stümpfen          | FNP                                      | 1,75  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-15                                     | Bergstraße/ Schleifenweg - Teil B              | FNP                                      | 0,62  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-16                                     | Bergstraße Süd/ Am Hundsweingarten             | FNP                                      | 1,43  | (W) – Wald                           | 6 (NSG) |
| DO-W-19                                     | Rheinaue/ Westlich Sportplatz Niederdollendorf | FNP                                      | 0,82  | (W) – Grün                           | 5 (LSG) |
| DO-W-20                                     | Parkplatz Am Sportplatz                        | Keine Wohnnutzung, Standort Feuerwehr    |       |                                      |         |
| DO-W-21                                     | Südlich AZK                                    | FNP                                      | 0,90  | (VE) – Grün                          | 5 (LSG) |
| DO-W-22                                     | Malteserstraße Süd                             | FNP                                      | 0,21  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-23                                     | Östlich am Sperbaum                            | FNP                                      | 0,43  | (W) – W                              | 3       |
| DO-W-24                                     | Longenburger Straße                            | FNP                                      | 0,21  | (W) – W                              | 2       |
| DO-W-25                                     | Am Dornenkreuz                                 | FNP                                      | 0,33  | (W) – W                              | 2       |
| DO-W-26                                     | Im Sperbaum/ Östlich Friedensstraße            | FNP                                      | 0,41  | (M) – W                              | 3       |
| DO-W-27                                     | Auf dem Ruppengarten/ Heisterbacher Str.       | FNP                                      | 2,76  | (M) - W                              | 3       |
| DO-M-01                                     | Cäsariusstraße / Kantstraße                    | FNP                                      | 0,25  | (M, Gr) - M                          | 3       |
| DO-M-02                                     | Reihbäumerweg/ Nördlich Bachstraße             | FNP                                      | 1,89  | (M) - M                              | 3/4     |
| DO-M-03                                     | Zwischen Bachstraße und Heisterbacher Straße   | FNP                                      | 2,46  | (M) - M                              | 3/4     |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                               | Name                                                  | Kategorie                                | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung      |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>Planungsraum 3 – Stieldorf</b> |                                                       |                                          |             |                                      |              |
| ST-W-01                           | Vinxel West – Auf den Steinen                         | R-Plan                                   | 7,75        | (L) – L                              | 5            |
| ST-W-02                           | Vinxel Nord – Westl. & östl. der Holtorfer Straße     | R-Plan                                   | 10,70       | (L) – L                              | 3*           |
| <b>ST-W-03.1</b>                  | <b>Vinxel – Kapellenweg West/ Holtorfer Straße</b>    | <b>FNP</b>                               | <b>2,30</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>     |
| <b>ST-W-03.2</b>                  | <b>Vinxel – Westlich der Holtorfer Straße</b>         | <b>FNP</b>                               | <b>0,32</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>     |
| ST-W-04                           | Vinxel – Im Winkel                                    | BA                                       | 0,30        | (L) - L                              | 4 (LSG)      |
| ST-W-05                           | Vinxel – Am Wiesenhang                                | BA                                       | 0,21        | (L) - L                              | 3*           |
| <b>ST-W-06</b>                    | <b>Vinxel – Im Taufenbachgarten/ Marktgrafenstr.</b>  | <b>FNP</b>                               | <b>0,55</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>     |
| <b>ST-W-07</b>                    | <b>Vinxel – Östlich Alter Heeresweg</b>               | <b>FNP</b>                               | <b>0,45</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>     |
| <b>ST-W-08.1</b>                  | <b>Vinxel – In der Pützwiese - Nordteil</b>           | <b>FNP</b>                               | <b>1,45</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-08.2</b>                  | <b>Vinxel – In der Pützwiese - Südteil</b>            | <b>FNP</b>                               | <b>0,81</b> | <b>(Gr) – W</b>                      | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-09.1</b>                  | <b>Vinxel – Südlich Im Herrengarten – Ostteil</b>     | <b>FNP</b>                               | <b>0,28</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>     |
| ST-W-09.2                         | Vinxel – Südlich Im Herrengarten                      | bebaut                                   |             |                                      |              |
| ST-W-09.3                         | Vinxel – Südlich Im Herrengarten – Südteil            | FNP                                      | 0,96        | (W) - L                              | 5 (LSG)      |
| ST-W-10                           | Vinxel – Forstbachweg                                 | Baulücke –Darstellungsschwelle           |             |                                      |              |
| <b>ST-W-11.1</b>                  | <b>Vinxel – Alter Heeresweg – Nordteil</b>            | <b>FNP</b>                               | <b>1,19</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-11.2</b>                  | <b>Vinxel – Alter Heeresweg – Südteil</b>             | <b>FNP</b>                               | <b>0,65</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| ST-W-12                           | Vinxel – Am Forstbach                                 | FNP                                      | 0,56        | (W) - L                              | 5 (LSG)      |
| <b>ST-W-13</b>                    | <b>Stieldorf – Auf der Groneswiese/ Auf dem Forst</b> | <b>R-Plan</b>                            | <b>7,76</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-14</b>                    | <b>Stieldorf – Westlich Pfarrer-Palm-Straße</b>       | <b>R-Plan</b>                            | <b>3,98</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| ST-W-15                           | Oelinghoven – Östlich Azaleenweg                      | wird derzeit entwickelt/ bebaut          |             |                                      |              |
| ST-W-16                           | Stieldorf – Am Lauterbach                             | FNP                                      | 0,62        | (W) - L                              | 6 (ÜSG)      |
| <b>ST-W-17</b>                    | <b>Stieldorf – An der Klus/ Rauschendorfer Str.</b>   | <b>FNP</b>                               | <b>0,29</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-18</b>                    | <b>Stieldorf – Westlich der Rauschendorfer Straße</b> | <b>BA</b>                                | <b>0,20</b> | <b>(Gem.) – W</b>                    | <b>3</b>     |
| ST-W-19                           | Oelinghoven – Alt Oelinghoven, Flurstück 280          | BA                                       | 0,51        | (L) - L                              | 5            |
| ST-W-20                           | Oelinghoven – An der Mühlenwiese                      | R-Plan                                   | 1,25        | (L) -L                               | 4            |
| ST-W-21                           | Oelinghoven – Marxhof                                 | Baulücken, Denkmalschutz!                |             |                                      |              |
| ST-W-22                           | Rauschendorf - Auf dem Grünen Berg                    | ISEK                                     | 3,27        | (L) - L                              | 5 (LSG)      |
| ST-W-23                           | Rauschendorf - Südlich Nelkenweg                      | FNP                                      | 0,23        | (W) – W                              | 2            |
| ST-W-24                           | Rauschendorfer Straße südlich Haus Nr. 49             | 0,10 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |             |                                      |              |
| <b>ST-W-25</b>                    | <b>Rauschendorf - Zur Mühle/ In der Murschwiese</b>   | <b>FNP</b>                               | <b>0,40</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-26.1</b>                  | <b>Rauschendorf - Auf der Weide (Teil I)</b>          | <b>FNP</b>                               | <b>0,74</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-26.2</b>                  | <b>Rauschendorf - Auf der Weide (Teil II)</b>         | <b>FNP</b>                               | <b>0,99</b> | <b>(W) – L</b>                       | <b>3/ 4*</b> |
| ST-W-27                           | Rauschendorf - Am Jufferhof                           | ISEK                                     | 1,86        | (L) - L                              | 5 (LSG)      |
| ST-W-28                           | Rauschendorf - Im Lodenacker                          | ISEK                                     | 1,83        | (L) - L                              | 5 (LSG)      |
| <b>ST-W-29</b>                    | <b>Rauschendorf - Steinpützweg</b>                    | <b>FNP</b>                               | <b>0,60</b> | <b>(W/M) – W</b>                     | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-30</b>                    | <b>Rauschendorf - Nördlich Am Kachelstein</b>         | <b>FNP</b>                               | <b>0,51</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>     |
| <b>ST-W-31</b>                    | <b>Rauschendorf – Zw. Am Tor und Oelbergweg</b>       | <b>FNP</b>                               | <b>0,92</b> | <b>(W) – L</b>                       | <b>3</b>     |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.            | Name                                                       | Kategorie                                              | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung  |
|----------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------|
| ST-W-32        | Rauschendorf – Probsthofstraße/ Am Frohnacker              | <i>Tw. bebaut, Rest unterhalb Darstellungsschwelle</i> |             |                                      |          |
| <b>ST-W-33</b> | <b>Rauschendorf – Am Frohnacker (BP 50/15)</b>             | <b>FNP</b>                                             | <b>0,93</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| ST-W-34        | Rauschendorf – Bolzplatz im Spicher Garten                 | <i>0,19 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle</i>        |             |                                      |          |
| ST-W-35        | Bockeroth – Im Fringsgarten                                | FNP                                                    | 0,31        | (W) - L                              | 4        |
| <b>ST-W-36</b> | <b>Bockeroth – Bockeroth/ Friedrichshöher Str.</b>         | <b>FNP</b>                                             | <b>0,60</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| ST-W-38        | Stieldorf – Westlich Jagdweg                               | FNP                                                    | 0,36        | (W) - L                              | 5        |
| <b>ST-W-39</b> | <b>Stieldorf – Sportplatz Stieldorf</b>                    | <b>R-Plan</b>                                          | <b>1,72</b> | <b>(G) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>ST-W-40</b> | <b>Stieldorf – Nordwestlich Sportplatz Stieldorf</b>       | <b>R-Plan</b>                                          | <b>2,92</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>ST-W-41</b> | <b>Stieldorf – Auf dem Pastorsacker</b>                    | <b>R-Plan</b>                                          | <b>1,93</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>ST-W-42</b> | <b>Vinxel – Zwischen Vinxeler Straße und Am Wiesenhang</b> | <b>FNP</b>                                             | <b>0,40</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                                                   | Name                                           | Kategorie                                | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung       |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>Planungsraum 4 – Thomasberg/ Heisterbacherrott</b> |                                                |                                          |             |                                      |               |
| <b>TH-W-01</b>                                        | <b>Nördlich der Sommerfelder Straße</b>        | <b>FNP</b>                               | <b>0,27</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>      |
| <b>TH-W-02</b>                                        | <b>Kottsiefen/ Am Nikolausbach</b>             | <b>FNP</b>                               | <b>1,12</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| <b>TH-W-03</b>                                        | <b>Zwischen Kottsiefen und Oelbergstraße</b>   | <b>FNP</b>                               | <b>0,46</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| TH-W-04                                               | Südlich Birkenweg                              | FNP                                      | 0,51        | (W) - L                              | 4             |
| TH-W-05                                               | Westlich Heisterbacherrott                     | FNP                                      | 22,95       | (W) - L                              | 6 (NSG)       |
| TH-W-06                                               | Südlich der Sommerfelder Straße                | FNP                                      | 2,15        | (W) - L                              | 6 (NSG)       |
| TH-W-07                                               | Südlich Am Eichholz                            | FNP                                      | 4,62        | (W) - L                              | 6 (NSG)       |
| TH-W-08                                               | Südöstlich Birkenweg                           | FNP                                      | 0,92        | (W) - L                              | 6 (NSG)       |
| TH-W-09                                               | Weilbergstraße                                 | FNP                                      | 0,47        | (W) – Gr                             | 5             |
| TH-W-10                                               | Nikolausbach östlich am Frohnhof               | FNP                                      | 1,00        | (W) – Gr                             | 5 (LSG)       |
| TH-W-11                                               | Östlich Birkenweg                              | FNP                                      | 0,29        | (W) – L                              | 4             |
| <b>TH-W-13.1</b>                                      | <b>Jägerstraße - Teil A</b>                    | <b>FNP</b>                               | <b>0,47</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| <b>TH-W-13.2</b>                                      | <b>Jägerstraße - Teil B</b>                    | <b>FNP</b>                               | <b>0,62</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| <b>TH-W-14</b>                                        | <b>Engelbertsweg</b>                           | <b>FNP</b>                               | <b>0,36</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>      |
| <b>TH-W-15</b>                                        | <b>Siebengebirgsstraße/ In der Hundskaulen</b> | <b>FNP</b>                               | <b>0,37</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| <b>TH-W-16</b>                                        | <b>Steinringer Berg</b>                        | <b>FNP</b>                               | <b>2,32</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>4 / 5*</b> |
| <b>TH-W-17</b>                                        | <b>Auf der Münchsbitze</b>                     | <b>FNP</b>                               | <b>0,39</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>      |
| <b>TH-W-18</b>                                        | <b>Steinringer Straße/ Zedernweg</b>           | <b>FNP</b>                               | <b>0,49</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| <b>TH-W-19</b>                                        | <b>Auf der Heide</b>                           | <b>FNP</b>                               | <b>0,82</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3 / 4</b>  |
| <b>TH-W-20</b>                                        | <b>Limperichsberg Süd (Teil B)</b>             | <b>FNP</b>                               | <b>2,02</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>1</b>      |
| TH-W-21                                               | Östlich Terrassenweg (Hauptteil)               | FNP                                      | 2,07        | (W) – Wald                           | 5 (LSG)       |
| TH-W-22                                               | Östlich Terrassenweg (Nordteil)                | FNP                                      | 0,42        | (W) – Wald                           | 5 (LSG)       |
| TH-W-23                                               | Der kleine Rankenberg                          | RP                                       | 2,43        | (L) – L                              | 5 (LSG)       |
| TH-W-24                                               | Südlich Gubener Weg                            | ISEK                                     | 1,02        | (L) – L                              | 5 (LSG)       |
| TH-W-25                                               | Zwischen Herzeleiterbach und Steinringer Berg  | FNP                                      | 2,09        | (L) – L                              | 5             |
| TH-W-26                                               | Zum Rothberg                                   | FNP                                      | 0,30        | (M) – Wald                           | 5 (LSG)       |
| TH-W-27                                               | Herzeleiterbach                                | RP                                       | 5,69        | (L) – L                              | 5             |
| TH-W-28                                               | Mittelsiefen                                   | RP                                       | 6,26        | (L) – L                              | 5             |
| TH-W-29                                               | Nordwestlich Am Limperichsberg /Der Limperg    | ISEK                                     | 1,36        | (Gr) - Wald                          | 5 (LSG)       |
| <b>TH-W-30</b>                                        | <b>Thomasberger Straße/ ehem. Baumschule</b>   | <b>FNP</b>                               | <b>0,38</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b>      |
| TH-W-31                                               | Nördlich Thomasberger Straße Nr. 64            | 0,14 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |             |                                      |               |
| TH-W-32                                               | Westlich Am Blauen See Nr. 29                  | 0,07 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |             |                                      |               |
| <b>TH-W-33</b>                                        | <b>Kiefernweg</b>                              | <b>FNP</b>                               | <b>0,46</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>      |
| <b>TH-W-34</b>                                        | <b>Auf der Berghecke</b>                       | <b>FNP</b>                               | <b>0,35</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>2</b>      |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                               | Name                                                 | Kategorie                                  | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------|
| <b>Planungsraum 5 – Ittenbach</b> |                                                      |                                            |             |                                      |          |
| IT-W-01                           | Falkensteiner Wiese - Teil I                         | FNP                                        | 1,08        | (W) - Gr                             | 5 (LSG)  |
| IT-W-01.2                         | Falkensteiner Wiese - Teil II                        | FNP                                        | 0,66        | (W) - Gr                             | 5 (LSG)  |
| <b>IT-W-02.1</b>                  | <b>Nördlich Im Elsteroth</b>                         | <b>FNP</b>                                 | <b>0,37</b> | <b>(W) - W</b>                       | <b>2</b> |
| <b>IT-W-02.2</b>                  | <b>Im Kratzgarten</b>                                | <b>R-Plan</b>                              | <b>2,02</b> | <b>(L) - W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>IT-W-02.3</b>                  | <b>Östlich Taubenbergweg</b>                         | <b>R-Plan</b>                              | <b>1,51</b> | <b>(L) - W</b>                       | <b>2</b> |
| <i>IT-W-03</i>                    | <i>Alter Sportplatz</i>                              | <i>bebaut</i>                              |             |                                      |          |
| <i>IT-W-04</i>                    | <i>Südlich Talweg/ Auf dem trockenen Ort</i>         | <i>72. FNP-Änderung abgeschlossen, NSG</i> |             |                                      |          |
| <b>IT-W-05</b>                    | <b>Ringstraße/ Höfgenweg</b>                         | <b>FNP</b>                                 | <b>0,46</b> | <b>(W) - W</b>                       | <b>1</b> |
| IT-W-06                           | Auf der Draveler Wiese                               | FNP                                        | 0,48        | (W) – Gr                             | 5 (LSG)  |
| IT-W-07                           | Ober dem Kellerchen                                  | FNP                                        | 2,38        | (W) – Gr                             | 5 (LSG)  |
| IT-W-08                           | In der Perlenhardt/ ehem. Baumschule                 | FNP                                        | 0,81        | (W) – Gr                             | 5 (LSG)  |
| IT-W-09                           | Im Sumpf                                             | FNP                                        | 0,48        | (W) – Gr                             | 5 (LSG)  |
| IT-W-10                           | Lahrring Süd                                         | FNP                                        | 0,47        | (W) – Gr                             | 6 (NSG)  |
| <b>IT-W-12</b>                    | <b>Zwischen Lahrring und Quellenweg</b>              | <b>FNP</b>                                 | <b>0,36</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| IT-W-13                           | Nördlich Tannenweg                                   | FNP                                        | 0,23        | (W) – Wald                           | 6 (NSG)  |
| IT-W-15                           | Westlich Döttscheider Feld                           | FNP                                        | 0,62        | (W) – L                              | 5 (LSG)  |
| <b>IT-W-16</b>                    | <b>Östlich Döttscheider Weg (BA 1598)</b>            | <b>BA</b>                                  | <b>0,30</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>IT-W-17</b>                    | <b>Gräfenhohn - Gräfenhohner Straße [35]</b>         | <b>FNP</b>                                 | <b>0,45</b> | <b>W) – W</b>                        | <b>3</b> |
| <b>IT-W-18</b>                    | <b>Gräfenhohn - Gräfenhohner Straße [40]</b>         | <b>FNP</b>                                 | <b>0,24</b> | <b>W) – W</b>                        | <b>3</b> |
| <b>IT-W-19.1</b>                  | <b>Gräfenhohn - In der Gronau - Teil I (BA 1613)</b> | <b>BA</b>                                  | <b>1,77</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>IT-W-19.2</b>                  | <b>Gräfenhohn - In der Gronau - Teil II</b>          | <b>Verw.</b>                               | <b>0,54</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| IT-W-20                           | Gräfenhohn – Nördlich Grenzweg                       | BA                                         | 0,62        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| <b>IT-W-21</b>                    | <b>Hüscheid – Nördlich Hüscheider Weg</b>            | <b>Satzung</b>                             | <b>0,30</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>IT-W-22</b>                    | <b>Pfarrer-Hambüchen-Weg / Am Buchenwald</b>         | <b>BA</b>                                  | <b>0,47</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| IT-W-23                           | Ober dem Pastoren Weiher                             | Verw.                                      | 0,68        | (L) – L                              | 4        |
| IT-M-01                           | Blockinnenbereich Kirchstraße/ Wehrstraße            | FNP                                        | 0,23        | (M) – M                              | 4        |
| <i>IT-M-02</i>                    | <i>Königswinterer Straße 305-311</i>                 | <i>bebaut</i>                              |             |                                      |          |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                               | Name                                           | Kategorie                                | Größe | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|--------------------------------------|---------|
| <b>Planungsraum 6 – Oberpleis</b> |                                                |                                          |       |                                      |         |
| OB-W-01.1                         | Östlich Königswinterer Straße (BP 60/47)       | FNP                                      | 3,31  | (W) – W                              | 2       |
| OB-W-01.2                         | Zw. Herresbacher Str. und Krahfeld - Westteil  | FNP                                      | 4,25  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-01.3                         | Zw. Herresbacher Str. und Krahfeld - Ostteil   | FNP                                      | 6,17  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-02                           | Königswinterer Straße/ Mozartstraße            | FNP                                      | 0,28  | (W) – W                              | 2       |
| OB-W-03                           | Südlich Kelvinstraße                           | FNP                                      | 0,56  | (W) – W                              | 2       |
| OB-W-04                           | Im Kreuzgarten                                 | FNP                                      | 1,45  | (W, M) - W                           | 2       |
| OB-W-05                           | In der Rosenau                                 | FNP                                      | 0,28  | (W) – W                              | 1       |
| OB-W-06                           | Auf der Ehlenbitze/ Westlich Am Himmelsberg    | FNP                                      | 1,69  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-07                           | Am Himmelsberg                                 | bebaut                                   |       |                                      |         |
| OB-W-08                           | Am Leichweg/ In der Mittelbitze                | FNP                                      | 1,47  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-09                           | Auf dem Erling                                 | FNP                                      | 0,57  | (W) - W                              | 2       |
| OB-W-10                           | Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum | bebaut                                   |       |                                      |         |
| OB-W-11.1                         | In der Burgwiese/ Östlich Forellenweg          | FNP                                      | 1,01  | (W) – W                              | 3/4     |
| OB-W-11.2                         | An der Ölmühle/ Westlich Forellenweg           | FNP                                      | 0,71  | (W) – L                              | 5       |
| OB-W-12                           | Südlich im Obstgarten                          | FNP                                      | 0,83  | (W) – W                              | 1       |
| OB-W-13                           | Südlich ehem. Paul-Moor-Schule                 | FNP                                      | 0,81  | (W) – Gr                             | 4       |
| OB-W-14                           | Südlich Probsteistraße ( gepl. „Seniorendorf“) | Gewerbliche Nachnutzung – OB-G-13        |       |                                      |         |
| OB-W-15                           | Weiler – Westlich Weiler                       | BA                                       | 1,92  | (L) – L                              | 5 (LSG) |
| OB-W-16                           | Weiler – Nördlich im Dicht                     | BA                                       | 0,47  | (L) – L                              | 5 (LSG) |
| OB-W-18                           | Zwischen Weiler und Hartenberg Flurstück 54    | BA                                       | 0,26  | (L) – L                              | 5 (LSG) |
| OB-W-19                           | Zwischen Weiler und Hartenberg Flurstück 212   | 0,19 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| OB-W-20                           | Wahlfeld – Hinter dem Dorf                     | ISEK                                     | 0,57  | (L) – L                              | 4       |
| OB-W-21                           | Uthweiler – Siegburger Str./ Buchholzer Straße | FNP                                      | 1,25  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-22                           | Uthweiler – Siegburger Straße 208              | bebaut                                   |       |                                      |         |
| OB-W-23                           | Uthweiler – Uthweiler Berg                     | BA                                       | 1,93  | (L) – L                              | 4       |
| OB-W-24                           | Pleiserhohn – Steimelsbitze                    | FNP                                      | 0,30  | (L) – L                              | 4       |
| OB-W-25                           | Pleiserhohn – Im Bungert/ Westlich Köschbitze  | FNP                                      | 0,30  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-26                           | Auf dem Michelsbungert                         | 0,19 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| OB-W-27                           | Eisbach – Bittweg                              | ISEK                                     | 1,82  | (L) – L                              | 3*      |
| OB-W-28                           | Frohnhardt – Westlich auf den Eichen           | FNP                                      | 0,57  | (W) – W                              | 3       |
| OB-W-29                           | Frohnhardt – Auf der Bitze/ Auf der Grasbitze  | ISEK                                     | 1,26  | (L) – L                              | 4 (LSG) |
| OB-W-30                           | Frohnhardt – Östlich auf der Probstbitze       | FNP                                      | 0,43  | (W) - Wald                           | 5       |
| OB-W-31                           | Frohnhardt – Leinenbitze                       | 0,18 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| OB-W-32                           | Sand – Westlich Sand                           | 0,15 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| OB-W-33                           | Sand – Im Bitzenwinkel/ Nördlich Bergblick     | 0,18 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |
| OB-W-34                           | Sand – Nördlich der Oberpleiser Straße         | Siehe OB-M-06                            |       |                                      |         |
| OB-W-35                           | Sand – Südwestlich Sand                        | 0,17 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle |       |                                      |         |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.              | Name                                                | Kategorie                                    | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung  |
|------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------|
| OB-W-36          | Bennerscheidt – Nördlich Waldesruh                  | 0,19 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle     |             |                                      |          |
| OB-W-37          | Bennerscheidt - An den Brunnen                      | 0,18 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle     |             |                                      |          |
| <b>OB-W-38.1</b> | <b>Berghausen – Südwest (Teil I)</b>                | <b>FNP</b>                                   | <b>1,67</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| OB-W-38.2        | Berghausen – Südwest (Teil II)                      | FNP                                          | 4,18        | (W) – L                              | 3*       |
| <b>OB-W-38.3</b> | <b>Berghausen – Südwest (Teil III)</b>              | <b>FNP</b>                                   | <b>0,60</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| OB-W-39.1        | Berghausen – Im Heckelchen                          | FNP                                          | 1,66        | (W) – L                              | 4        |
| <b>OB-W-39.2</b> | <b>Berghausen – Nördlich Berghausener Straße</b>    | <b>FNP</b>                                   | <b>0,50</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>OB-W-40</b>   | <b>Berghausen – Auf den Steinen</b>                 | <b>FNP</b>                                   | <b>0,27</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>OB-W-41</b>   | <b>Berghausen – Nördlich auf den Steinen</b>        | <b>34</b>                                    | <b>0,39</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| OB-W-42          | Berghausen – Oben auf der Hard                      | BA                                           | 0,35        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OB-W-43          | Berghausen – Langer Weg                             | BA                                           | 0,26        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OB-W-44          | Ruttscheid – Im Krägerfeld                          | ISEK                                         | 0,40        | (L) – L                              | 4        |
| OB-W-45          | Bellinghausen – Im Scheidsgarten                    | Siehe OB-M-07                                |             |                                      |          |
| OB-W-46          | Südlich Hartenberg                                  | 0,07 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle     |             |                                      |          |
| OB-W-47          | Hasenboseroth – Südlich zum Scheidsgarten           | ISEK                                         | 2,52        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-48          | Hasenboseroth – Nördlich zum Scheidsgarten          | ISEK                                         | 0,50        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-49          | Hasenboseroth – Östlich Hasenboseroth               | ISEK                                         | 1,42        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-50          | Nördlich Dahlhausener Straße                        | ISEK                                         | 2,83        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-51          | Südlich Dahlhausener Straße                         | ISEK                                         | 1,93        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-52          | Östlich Herresbacher Straße                         | BA                                           | 0,24        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-53          | Südwestlich der Nonnenberger Straße                 | BA                                           | 0,45        | (L) – L                              | 5        |
| OB-W-54          | Oberpleis – Herresbacher Straße/ Quodengarten       | Bebaut                                       |             |                                      |          |
| <b>OB-W-55</b>   | <b>Oberpleis – Im Quodengarten</b>                  | <b>ISEK</b>                                  | <b>0,60</b> | <b>(Gr) - W</b>                      | <b>3</b> |
| <b>OB-W-56</b>   | <b>Weiler – Nördlich Hartenbergstraße</b>           | <b>Satzung</b>                               | <b>0,28</b> | <b>(L) - W</b>                       | <b>3</b> |
| OB-M-01          | Oberpleis – Am Krahfeld/ Westlich Grundschule       | Gemeinbedarfsfläche                          |             |                                      |          |
| <b>OB-M-02</b>   | <b>Oberpleis – Am Krahfeld/ Östlich Grundschule</b> | <b>FNP</b>                                   | <b>3,13</b> | <b>(M) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>OB-M-03</b>   | <b>Oberpleis – Südlich Herresbacher Straße</b>      | <b>FNP</b>                                   | <b>0,75</b> | <b>(M) – W</b>                       | <b>2</b> |
| OB-M-04          | Oberpleis – Im Kreuzgarten West                     | Siehe OB-W-04                                |             |                                      |          |
| OB-M-05          | Oberpleis – Oben auf dem Krahfeld                   | FNP                                          | 0,20        | (M) – L                              | 5 (LSG)  |
| OB-M-06          | Ruttscheid – Östlich Ruttscheider Straße 35-37      | 0,1 ha = Unterhalb Darstellungsschwelle, LSG |             |                                      |          |
| <b>OB-M-07</b>   | <b>Sand – Nördlich der Oberpleiser Straße</b>       | <b>34</b>                                    | <b>0,39</b> | <b>(L) – M</b>                       | <b>3</b> |
| OB-M-08          | Bellinghausen – Süd                                 | BA                                           | 0,26        | (L) – L                              | 4        |

| Nr.                             | Name                                         | Kategorie                             | Größe       | Darstellung<br>(bisher) -<br>geplant | Wertung  |
|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------|
| <b>Planungsraum 7 – Oberhau</b> |                                              |                                       |             |                                      |          |
| <b>OH-W-01</b>                  | <b>Zwischen Elbing Str. und Kleiststr.</b>   | <b>FNP</b>                            | <b>0,54</b> | <b>(W, M) - W</b>                    | <b>3</b> |
| OH-W-02                         | Jenaer Straße/ Händelstraße                  | <i>Unterhalb Darstellungsschwelle</i> |             |                                      |          |
| <b>OH-W-03</b>                  | <b>Verlängerung Elbingstr. (Südteil)</b>     | <b>FNP</b>                            | <b>0,67</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>OH-W-04</b>                  | <b>Verlängerung Elbingstr. (Nordteil)</b>    | <b>ISEK</b>                           | <b>0,45</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| <b>OH-W-05</b>                  | <b>Westlich Händelstraße</b>                 | <b>ISEK</b>                           | <b>1,07</b> | <b>(L) – W</b>                       | <b>3</b> |
| OH-W-06                         | Zwischen Händelstraße und ehem. Campingplatz | BA                                    | 0,36        | (L) – L                              | 4        |
| OH-W-07                         | Westlich Unterdorfstraße                     | FNP                                   | 0,42        | (W) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-08                         | Zwischen Rostinger und Wüllscheider Straße   | ISEK                                  | 0,57        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| <b>OH-W-09</b>                  | <b>Nordöstlich der Quirrenbacher Straße</b>  | <b>FNP</b>                            | <b>0,59</b> | <b>(W) – W</b>                       | <b>3</b> |
| OH-W-10                         | Hühnerberger Straße                          | FNP                                   | 0,45        | (W) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-11                         | Quirrenbach – Westlich Schnepenhohner Weg    | FNP                                   | 0,54        | (W) – L                              | 4        |
| OH-W-12                         | Quirrenbach – Plätzer Weg                    | FNP                                   | 1,53        | (W) – L                              | 5        |
| OH-W-13                         | Quirrenbach – Westlich Kochenbacher Straße   | FNP                                   | 0,51        | (W) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-14                         | Quirrenbach – Östlich Kochenbacher Straße    | FNP                                   | 0,42        | (W) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-15                         | Nördlich Im Sumpfgarten                      | BA                                    | 0,39        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-16                         | Im Schneppenrother Feld                      | BA                                    | 0,33        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-17                         | Nördlich der Rostinger Straße                | ISEK                                  | 1,75        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-19                         | Am Bach / Auf dem Reifenrath                 | ISEK                                  | 0,89        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |
| OH-W-20                         | Gratzfeld                                    | ISEK                                  | 0,28        | (L) – L                              | 5 (LSG)  |

Quelle: Eigene Darstellung

Die Flächenzuschnitte wurden – im Gegensatz zur Potenzialflächenbewertung zum ISEK – teilweise angepasst (z.B. unter Berücksichtigung des wirksamen FNP oder des Landschaftsschutzes). Flächen unterhalb der Schwelle von 0,2 ha werden im FNP nicht weiter betrachtet.

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden dabei alle Flächen der Bewertungsstufen 1 bis 3 in die Darstellungen als Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) aufgenommen bzw. deren bisherige Darstellung beibehalten. Bei Flächen mit einem Stern (\*) wird trotz einer eingeschränkten Eignung (Bewertungsstufe 3) aufgrund der politischen Beschlusslage auf eine Darstellung als Baufläche verzichtet

Flächen, die als sehr eingeschränkt (4) bzw. nicht geeignet eingestuft (5) wurden oder aus rechtlichen Gründen insbesondere Schutzgebietsausweisungen (Überschwemmungsgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) generell von einer baulichen Entwicklung ausgeschlossen (6) sind, werden nicht (mehr) als Bauflächen dargestellt. Ausgenommen davon sind die **Flächen ST-W-26.2 (Rauschendorf - Auf der Weide - Nordteil) und TH-W-16 (Thomasberg – Steinringer Berg)**, die bisher als langfristige Reserve und Potenzialfläche erhalten bleiben sollen.

Für die bedingt zu empfehlenden Flächen (Bewertung 3) sind voraussichtlich mehrere, teils komplexere Rahmenbedingungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Eine nähere Begründung zur Darstellung der jeweiligen Flächen erfolgt in den Flächensteckbriefen im Anhang.

## **4.2 Gewerbebauflächen**

Die Stadt Königswinter hat sich im Rahmen der Wirtschaftsförderung seit Jahren mit dem Thema Gewerbeflächenentwicklung beschäftigt und sich intensiv in die Aufstellung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 eingebracht. Die Stadt verfügt daher über kein eigenes Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Im Vorfeld des Flächennutzungsplanprozesses wurden im Zuge der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEK) für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 bzw. NEILA sowie im Zuge der Erstellung des neuen Regionalplanes mehrere Flächen identifiziert, die für eine Neudarstellung als gewerbliche Baufläche (größer 0,5 ha) grundsätzlich in Frage kommen. Diese Potenzialflächen sind im weiteren Planungsprozess u.a. hinsichtlich der Interessen der Eigentümer, Erschließungsfragen, Immissionskonflikten und Umweltfragen vertieft zu untersuchen und zu bewerten. Der Auswahlprozess wird im Folgenden erläutert.

### **4.2.1 Bestandserhebung und Festlegung der Suchräume (Schritt 1)**

Ende 2011 hat die Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises in Zusammenarbeit mit den Kommunen zunächst den damaligen Gewerbeflächenbestand in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden erhoben. Der Rhein-Sieg-Kreis hatte die Kommunen auch aufgefordert den kommunalen Bedarf zu melden und Suchräume für neue Gewerbeflächen zu benennen, die zu der Zeit noch außerhalb der GIB-Festlegungen des Regionalplans lagen und bei der Erarbeitung des kreisweiten Gewerbeflächenkonzeptes auf ihre Eignung als möglicher Standort für gewerblich-industrielle Nutzungen untersucht werden sollen. Die Verwaltung hatte vorgeschlagen, einen Bedarf von 40 ha und folgende fünf Suchräume zur Prüfung anzumelden (vgl. Vorlage 338/2012):

- Suchraum 1 zwischen A3, L331 und L333
- Suchraum 2 zwischen L331, L268 und L143
- Suchraum 3 westlich A3 bei Ittenbach
- Suchraum 4 nordöstlich von Rauschendorf (Anschluss an geplanter B56n)
- Suchraum 5 Bundeswehrdepot Eudenbach

Im Herbst 2011 hatte das Bundesverteidigungsministerium damals überraschend angekündigt, das Depot bei Eudenbach (Suchraum 5) voraussichtlich 2017/2018 aufzugeben. Der Planungs- und Umweltausschuss hatte daher am 21.11.2012 beschlossen, keinen Bedarf für neue Gewerbeflächen anzumelden und allein den Suchraum 5 zur weiteren Prüfung an den Rhein-Sieg-Kreis zu melden. Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes Siefen (im Suchraum 2), war bereits über einen GIB im Regionalplan gesichert und wurde daher als vorhandenes Potential vom Gutachter berücksichtigt.

### **4.2.2 Erste fachliche Bewertung der Suchräume (Schritt 2)**

In den Jahren 2012 bis 2015 erfolgte eine fachliche Bewertung der gemeldeten Suchräume durch ein Planungsbüro sowie eine umweltfachliche Untersuchung für 20 der 35 kreisweit gemeldeten Flächen. Für das Bundeswehrmateriallager Eudenbach kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine pauschale Einstufung der Eignung als Gewerbe- oder Industriestandort nicht möglich ist, da das Gelände zum Teil sehr hohen Schutzwürdigkeiten unterliegt. Er schlug vor, ein spezifisches Konzept mit kleinteiliger Nutzung des Bestandes zu entwickeln.

Am 18.03.2015 hatte der Planungs- und Umweltausschuss daher beschlossen NRW.Urban mit der Grundlagenenerhebung zur Konversion des Depots Eudenbach zu beauftragen. Dass die Fläche hohen insbesondere naturschutzfachlichen und planungsrechtlichen Beschränkungen unterliegt, war bekannt und wurde durch die Bestandserhebung von NRW.Urban im Sommer 2016 nochmals bestätigt (vgl. Vorlage Nr. 60/2016). NRW-Urban kam u.a. zu dem Ergebnis, dass aufgrund der landesplanerischen Vorgaben eine Umnutzung des Geländes für eine klassische Gewerbe- und Industrieansiedlung ausscheidet. Mit der Entscheidung des Bundesverteidigungsministeriums die Fortführung der militärischen Nutzung des Depots Eudenbach zu prüfen und der Wiederinbetriebnahme im Jahr 2021, haben sich alle Planungen zur Nachnutzung des Standortes erübrigt. Eine tiefergehende Prüfung der übrigen Suchräume in Königswinter war zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt.

#### **4.2.3 Flächennachmeldung (Schritt 3)**

Am 21.06.2015 hatte die Kreisverwaltung den Kommunen den ersten Entwurf des Gewerbeflächenkonzeptes vorgestellt. Auf Anregung der Kommunen musste dieser jedoch nochmals grundlegend überarbeitet werden. Die anfängliche Festlegung der Stadt Königswinter auf nur eine (inzwischen weggefallene) Option zur gewerblichen Nachnutzung des Depot Eudenbachs konnte so korrigiert und weitere Potenzialflächen nachgemeldet werden. In der interfraktionellen Arbeitsgruppe „ISEK/ Siedlungsflächenentwicklung“ wurden Vorschläge der Politik für mögliche zusätzliche potenzielle Gewerbeflächen entwickelt und diskutiert:

- Fläche 1 „Zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth“ (im Suchraum 1)
- Fläche 2 „Nördlich Stieldorf zwischen L 83 und L490“ (neuer Suchraum)
- Fläche 3 „Anschlussstelle A3 Siebengebirge westlich Gräfenhohn“ (im Suchraum 1)
- Fläche 4 „Südliche Erweiterung GE Siefen“ (im Suchraum 2)

Der Planungs- und Umweltausschuss hat auf Empfehlung der Arbeitsgruppe am 08.02.2017 beschlossen, einen Gewerbeflächenbedarf im Mindestumfang von 8 ha an den Rhein-Sieg-Kreis sowie die Flächen 1 und 2 zu melden und auf eine Eignung als Gewerbebestandort in der Überarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises prüfen zu lassen.

#### **4.2.4 Erhebung von potenziellen Bauflächen und Vorauswahl im ISEK (Schritt 4)**

Im Rahmen der Aufstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Verwaltung basierend auf dem landesweiten Siedlungsflächenmonitoring (SFM) zum Stichtag 01.01.2017 eine erste Bauflächenpotenzialerhebung durchgeführt.

Auf Empfehlung der interfraktionellen Arbeitsgruppe „ISEK“ hatte der Planungs- und Umweltausschuss daher am 29.03.2017 eine Vorauswahl getroffen und beschlossen, 7 Gewerbebauflächen mit rund 9,0 ha aus dieser ersten Bauflächenpotenzialerhebung als Rücknahmen von Bauflächendarstellungen im neuen Flächennutzungsplan vorzusehen (vgl. Beschluss 281/2017/1 zu Vorlage 59/2017), da diese Fläche zwar noch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren, aber faktisch aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet oder entgegenstehender Planungsziele nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung standen.

#### **4.2.5 Überarbeitung Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises (Schritt 5)**

Die mit der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes beauftragten Gutachter haben beide Flächen in Königswinter überprüft und für geeignet befunden, so dass beide Flächen als gewerblich bzw. teilweise industriell nutzbares Flächenpotenzial in das Gewerbeflächenkonzept aufgenommen wurden. Die Fläche in Stieldorf wurde allerdings auf ca. 9,8 ha reduziert um den Freiraumverbund zwischen Stieldorf und Rauschendorf nicht zu stark einzuengen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 09.10.2017 die vorläufige Endfassung des Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 zur Kenntnis genommen. Die vom Gutachter vorgeschlagene industrielle Eignung/ Entwicklung der Fläche 1 im Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth wurde jedoch abgelehnt.

In einem Spitzengespräch bei der Bezirksregierung Köln wurde im Herbst 2017 zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis, den kreisangehörigen Kommunen, der Stadt Bonn und der Bezirksregierung Köln vereinbart, die beiden für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Bonn separat erstellten Gewerbeflächenkonzepte zusammenzuführen. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 das gemeinsame Fachgutachten Gewerbe- und Industrieflächen Bonn und Rhein-Sieg-Kreis beschlossen und die Verwaltung beauftragt, dieses der Bezirksregierung Köln als Grundlage für die Neuauflistung des Regionalplans vorzulegen. Die von der Stadt Königswinter für das Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises gemeldeten zwei Flächenpotentiale in Stieldorf und zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth wurden unverändert übernommen.

#### **4.2.6 ISEK und Regionalplan (Schritt 6)**

Aufgrund der Ergebnisse des Gewerbeflächenkonzeptes (GEK) wurden zunächst die Flächen 1 und 2 in den ersten Entwurf des Regionalplanes als neue GIB aufgenommen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat am 18.05.2022 auf Empfehlung der Arbeitsgruppe Ortsentwicklung Stieldorf aber beschlossen, dass die Entwicklung eines Gewerbegebietes nördlich der Dissenbachtalstraße im Stadtteil Stieldorf – wie im Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 (GEK) vorgeschlagen – nicht mehr weiterverfolgt werden soll. Im zweiten Planentwurf des Regionalplanes wurde der GIB (Potenzialfläche 2) nicht mehr weiterverfolgt, sondern der ASB in kleinerem Umfang als der ursprüngliche GIB an dieser Stelle erweitert.

Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde auch der Bereich des ehem. Sportplatzes Niederdollendorf als potenzielle Gewerbefläche aufgenommen. Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Im Zuge des ISEK wurden für die Potenzialflächen Steckbriefe erstellt.

#### **4.2.7 Bewertung der Flächen für den Vorentwurf**

Für den Vorentwurf werden die ISEK-Flächensteckbriefe nach Abstimmung und Rückmeldung von der Politik und den Trägern öffentlicher Belange inhaltlich bei Bedarf weiter ergänzt. Sofern weitere Flächen in oder nach der frühzeitigen Beteiligung in die Bewertung aufgenommen werden sollen, sind weitere Steckbriefe zu erstellen. Für alle im Vorentwurf verbliebenen Flächen sind die Umweltbelange noch im Detail im Rahmen des Umweltberichts zu überprüfen und zu dokumentieren. Dies betrifft insbesondere auch die Frage potenzieller Konflikte mit dem Artenschutz. Die politisch und fachlich abgestimmten Empfehlungen sind Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Erst mit diesem Vorgehen, also der Gegenüberstellung der fachlichen Argumente für oder wider die planerischen Varianten, wird die oben genannte Prüfung von Planungsalternativen gewährleistet, die

im Rahmen der Umweltprüfung gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB gefordert wird. Welche der im bisherigen Prozess betrachteten Potenzialflächen für die Neudarstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes empfohlen werden und wie sie im Rahmen der Erstbewertung beurteilt wurden, kann der Tabelle 9 entnommen werden.

**Tabelle 9: Übersicht der potenziellen Gewerbebauflächen (> 0,5 ha) nach Planungsräumen mit Wertung**

| Nr.                                           | Name                                      | Kategorie                                 | Größe | Darstellung | Wertung |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|-------------|---------|
| <b>Planungsraum 1 – Altstadt Königswinter</b> |                                           |                                           |       |             |         |
| KÖ-G-01                                       | Ehem. Lemmerzwerke (Brache, Leerstand)    | FNP                                       | 1,80  | (G) – G     | 2       |
| KÖ-G-02                                       | Am Kissel                                 | ISEK                                      | 1,30  | (V) – G     | 3       |
| KÖ-M-03                                       | Bobby-Areal                               | FNP                                       | 0,48* | (MK) – M    | 3       |
| KÖ-M-04                                       | Rheingold-Areal                           | FNP                                       | 0,32* | (M) – M     | 3       |
| <b>Nieder- und Oberdollendorf</b>             |                                           |                                           |       |             |         |
| DO-G-01                                       | Ehem. Sportplatz Niederdollendorf         | ISEK                                      | 1,60  | (Gr) – V    | 5 (ÜSG) |
| <b>Planungsraum 3 – Stieldorf</b>             |                                           |                                           |       |             |         |
| ST-G-01.1                                     | Nördlich Stieldorf zwischen L 83 und L490 | Politik                                   | 8,15  | (L) – L     | 5       |
| ST-G-01.2                                     | Auf dem Pastorsacker                      | R-Plan                                    | 2,07  | (L) – W     | 5       |
| ST-G-02                                       | Nordöstlich Rauschendorf                  | GEK                                       | 30,00 | (L) – L     | 5       |
| <b>Planungsraum 5 – Ittenbach</b>             |                                           |                                           |       |             |         |
| IT-G-01                                       | AS Siebengebirge A3 bei Gräfenhohn        | Politik                                   | 5,25  | (G) – L     | 4       |
| <b>Planungsraum 6 – Oberpleis</b>             |                                           |                                           |       |             |         |
| OB-G-01                                       | Südöstlich ehem. RWZ                      | <i>bebaut</i>                             |       |             |         |
| OB-G-02                                       | Östlich GE Krahfeld                       | FNP                                       | 0,22  | (G) – L     | 5 (LSG) |
| OB-G-03                                       | Südlich GE Krahfeld                       | FNP                                       | 1,33  | (G) – L     | 5 (LSG) |
| OB-G-04                                       | Humboldtstraße_1-3                        | FNP                                       | 1,08  | (G) – G     | 2       |
| OB-G-05                                       | Humboldtstraße 2                          | <i>bebaut</i>                             |       |             |         |
| OB-G-06                                       | Bauhof                                    | <i>bebaut, ggf. Umnutzung für Rathaus</i> |       |             |         |
| OB-G-07                                       | Gewerbegebiet Siefen                      | ISEK                                      | 7,23  | (L) – G     | 3       |
| OB-G-08                                       | Lützbachtal westlich GE Ruttscheid        | FNP                                       | 4,83  | (G) – L     | 5 (LSG) |
| OB-G-09                                       | In der Flöterswiese                       | <i>bebaut</i>                             |       |             |         |
| OB-G-10                                       | Südwestlich Fa. Brune                     | FNP                                       | 0,52  | (G) – G     | 4       |
| OB-G-11.1                                     | GE Hasenboseroth - Teil 1                 | GEK                                       | 8,29  | (L) – G     | 3       |
| OB-G-11.2                                     | GE Hasenboseroth - Teil 2                 | GEK                                       | 5,02  | (L) – G     | 3       |
| OB-G-11.3                                     | GE Hasenboseroth - Teil 3                 | ISEK                                      | 4,64  | (L) – G     | 3       |
| OB-G-12                                       | Ehem. Tongrube Hasenboseroth              | ISEK                                      | 3,90  | (L) – L     | 4 / 5   |
| OB-G-13                                       | Südliche Erweiterung GE Siefen            | Politik                                   | 4,17  | (L) – L     | 5 (LSG) |
| OB-G-14.2                                     | Propsteistraße Süd                        | FNP                                       | 0,87  | (G) – G     | 4*      |
| OB-G-14.3                                     | Propsteistraße Süd – ÜSG                  | FNP                                       | 0,38  | (G) – Gr    | 5 (ÜSG) |

Quelle: Eigene Darstellung

Im Vorentwurf des FNP werden dabei alle Flächen der Bewertungsstufen 1 bis 3 in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Gewerbebauflächen (G) aufgenommen. Die übrigen Flächen werden als sehr eingeschränkt bzw. nicht geeignet eingestuft und daher nicht (mehr) als Bauflächen dargestellt. Ausnahmen stellen die Flächen OB-G-10 und OB-G-14.2 (Propsteistraße Süd) dar. Die Fläche OB-G-10 verfügt bereits über Baurecht und liegt im Randbereich einer größeren Entwicklungsfläche und soll mit der Fläche OB-G-11 gemeinsam betrachtet und entwickelt werden. Die Fläche OB-G-14.2 ist bereits im Bestand gewerblich genutzt und soll weiterhin einer gewerblichen Nutzung dienen. Flächen unter 0,5 ha werden grundsätzlich – mit Ausnahme der für gewerbliche Nutzungen geeigneten Mischbauflächen – nicht weiter betrachtet. Es handelt sich dabei entweder um Baulücken oder kleinteilige Rücknahmen der Bauflächendarstellungen.

## 5 Erläuterung der Inhalte des Flächennutzungsplanes

In diesem Kapitel werden die auf den Erkenntnissen der vorherigen Aussagen basierenden Inhalte des Flächennutzungsplans erläutert. Zur besseren Übersicht über die Gliederung werden im Folgenden die einzelnen Unterkapitel aufgeführt.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplans kommt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als vorbereitende Bauleitplanung zum Ausdruck. § 5 Absatz 2 Baugesetzbuch beschreibt, welche Darstellungen im Flächennutzungsplan insbesondere getroffen werden können. Auf dieser Grundlage werden für den Flächennutzungsplan Königswinter folgende Darstellungen vorgesehen

- Wohnbauflächen (Kapitel 5.1)
- Gemischte Bauflächen (Kapitel 5.2)
- Gewerbliche Bauflächen (Kapitel 5.3)
- Sonderbauflächen (Kapitel 5.4)
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kapitel 5.5)
- Grünflächen (Kapitel 5.6) und Wasserflächen (Kapitel 5.7)
- Flächen für Abgrabungen (Kapitel 5.8)
- Flächen für die Landwirtschaft (Kapitel 5.9) und Wald (Kapitel 5.10)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Kapitel 5.12)
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Kapitel 5.13)
- Sonstige Darstellungen (Kapitel 5.14)

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird grundsätzlich eine Darstellungsschwelle von 0,5 ha gewählt, Flächen einer kleineren Größe werden daher grundsätzlich nicht dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich nicht parzellenscharf – auch wenn die Planzeichnung auf Basis des Liegenschaftskatasters erstellt wurde. Damit verbleibt späteren Bebauungsplänen Interpretationsspielraum.

Bevor eine Entwicklung von neu dargestellten Bauflächen erfolgen kann, sind die Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu überprüfen. Diese Aspekte können nicht abschließend im Flächennutzungsplan gelöst werden, da die voraussichtlichen Nutzungen noch zu unkonkret sind. Hierfür sind Fachgutachten in den nachgeordneten Verfahren (i.d.R. Bebauungspläne) erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung näher zu untersuchende Aspekte sind in den jeweiligen Steckbriefen zu den neu dargestellten Flächen (siehe Anhang 2: Flächensteckbriefe) benannt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu überprüfen. Dies umfasst zum Beispiel die Untersuchung von Auswirkungen auf Flora und Fauna einschließlich artenschutzrechtlicher Belange, auf den Menschen einschließlich des Freizeitwertes und der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen, auf Klima, Boden und Gewässer oder auf das Orts- und Landschaftsbild.

Kennzeichnungen (Kapitel 5.15) sollen bereits im Flächennutzungsplan auf bestimmte Gegebenheiten im Stadtgebiet hinweisen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und für weitere Planungen (insbesondere die Bebauungsplanung) von Relevanz sind. Kennzeichnungen unterliegen nicht der Abwägung der Kommune und gehören somit auch nicht zum materiellen Inhalt des Flächennutzungsplans.

Bestimmte Inhalte der räumlichen Planung entziehen sich der direkten Einflussnahme durch die Stadt. Daher sieht § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch vor, dass Planungen anderer Planungsträger und -ebenen als **nachrichtliche Übernahmen** und **Vermerke** (siehe Kapitel 5.16) in den Flächennutzungsplan übernommen werden sollen. Mit den Nachrichtlichen Übernahmen informiert die Stadt Königswinter über rechtsverbindliche Regelungen zur Bodennutzung, die nicht über Bebauungspläne erfolgen. Dies umfasst auch die Fachplanungen anderer Planungsträger gemäß § 38 Baugesetzbuch. Diese Planungen sind als Vermerk aufzunehmen, wenn sie noch nicht festgestellt, sondern erst beabsichtigt sind. Zusätzlich wurden ergänzende zeichnerische **Hinweise** (Kapitel 5.17) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Abschließend enthält Kapitel 5.18 eine Flächenbilanz.

## 5.1 Wohnbauflächen

Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Aus ihrer Darstellung können unterschiedliche Wohnformen und die dazugehörigen Flächen und Nutzungen entwickelt werden. So sind von der Darstellung nicht nur die „klassischen“ Ein- und Mehrfamilienhäuser erfasst, sondern auch sozial geförderte Wohnungen oder seniorengerechtes Wohnen oder Wohnheime. Weitere Präzisierungen, etwa in Form von Angaben über das Maß der baulichen Nutzung, bleiben den Festsetzungen in Bebauungsplänen vorbehalten.

Grundsätzlich sind auch Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Flächen für technische Infrastrukturen aus einer Wohnbauflächendarstellung entwickelbar. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Interesse von Lesbarkeit und planerischer Flexibilität festgelegt, dass diese nicht gesondert dargestellt werden, solange sie (einzeln oder in Kombination) eine Flächengröße von 0,5 ha nicht überschreiten.

Entgegen der Darstellungen im noch wirksamen Flächennutzungsplan wird nicht mehr zwischen Wohnbauflächen, Allgemeinen und Reinen Wohngebieten unterschieden. Eine Differenzierung soll auf Ebene der konkretisierenden Bebauungsplanung erfolgen. Um bei der Ausgestaltung der örtlichen Situation flexibler zu sein, werden zukünftig nur noch Wohnbauflächen (W) dargestellt.

In Kapitel 3.1 Bedarfsermittlung wurde der künftige Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Königswinter aufgezeigt. Wichtige Grundlage für die Bewertung einzelner Flächen sind die Flächensteckbriefe, die alle wesentlichen Informationen zur Bewertung von potenziellen Wohnbauflächen zusammenfassen. Die Steckbriefe – sowie Details zu den Bewertungskriterien – können dem Anhang 1 bzw. 2 dieser Begründung entnommen werden.

Im Folgenden werden die Übernahmen, Rücknahmen, Anpassungen und Neudarstellungen sowie Rücknahmen von Wohnbauflächen kurz erläutert. Zum Abschluss wird noch auf die erstmalige Darstellung von Bauflächen für bestehende Siedlungen nach § 34 BauGB (mit und ohne vorhandene Satzung) eingegangen.

### 5.1.1 Übernahmen von bisherigen Wohnbauflächen

Neben den bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Bereichen werden sowohl die planungsrechtlich durch rechtskräftigen Bebauungsplan oder Satzung gesicherten Wohnbaugebiete als auch bisher unbeplante und unbebaute Wohnbauflächen größer als 0,2 ha (0,5 ha) am Rand oder auch innerhalb der Hauptsiedlungsbereiche weiterhin als Wohnbauflächen im FNP dargestellt, sofern eine positive Erstbewertung der Flächen erfolgt ist (zu den Rücknahmen siehe Kapitel 5.1.2 unten). Diese Flächen wurden auch im landesweiten Siedlungsflächenmonitoring (SFM) als Reservefläche Wohnen gemeldet und bei der Bedarfsermittlung im Regionalplan berücksichtigt.

Aufgrund der gewählten Darstellungsschwelle werden diese im wirksamen FNP bereits dargestellten Wohnbauflächen unter 0,5 ha zwar in den neuen FNP übernommen, aber in der Alternativenprüfung nicht weiter betrachtet. Eine Prüfung der Wohnbauflächen kleiner 0,5 ha u.a. hinsichtlich der Umweltbelange erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplan-, Satzungs- oder Baugenehmigungsverfahren. Eine Auflistung dieser übernommenen Wohnbauflächen findet sich in der nachfolgenden Tabelle, die Lage der Flächen kann aus der *Themenkarte: Wohnbauflächen in der Übersicht [muss noch erstellt werden]* entnommen werden.

**Tabelle 10: Übernahme bestehender unbebauter Wohnbauflächen (größer 0,2 ha)**

| Nr.                                           | Name                                      | Grund der Übernahme/ Hinweis                            | Fläche [ha] |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Planungsraum 1 - Königswinter-Altstadt</b> |                                           |                                                         |             |
| KÖ-W-02                                       | Von-Claer-Straße/ Kaiserstraße            | Blockinnenbereich                                       | 0,4         |
| <b>Planungsraum 2 - Dollendorf</b>            |                                           |                                                         |             |
| DO-W-04                                       | Cäsariusstraße/ Auf dem Acker             | Blockinnenbereich                                       | 0,4         |
| DO-W-05                                       | Süßkinds Gässchen/ Falltorstraße          | Blockinnenbereich                                       | 0,4         |
| DO-W-06                                       | Südlich Bachstraße                        | Blockinnenbereich                                       | 0,4         |
| DO-W-07                                       | Ferdinand-Schmitz-Straße                  | Blockinnenbereich, B-Plan 30/4 rechtskräftig            | 0,4         |
| DO-W-13                                       | Westlich Marienstraße                     | Blockinnenbereich                                       | 0,3         |
| DO-W-14                                       | Westlich Bergstraße/ Auf den Stümpfen     | Blockinnenbereich, B-Plan 30/19 in Aufstellung          | 1,8         |
| DO-W-15                                       | Bergstraße/ Schleifenweg - Teil B         | Blockinnenbereich                                       | 0,6         |
| DO-W-22                                       | Malteserstraße Süd                        | Blockinnenbereich                                       | 0,2         |
| DO-W-23                                       | Östlich am Sperbaum                       | Blockinnenbereich                                       | 0,4         |
| <b>Planungsraum 3 - Stieldorf</b>             |                                           |                                                         |             |
| ST-W-03                                       | Kapellenweg West/ Holtorfer Straße        | B-Plan 50/1 rechtskräftig, B-Plan 50/18 in Aufstellung  | 2,5         |
| ST-W-06                                       | Im Taufenbachsgarten/ Marktgrafenstraße   | B-Plan 50/1 rechtskräftig,                              | 0,7         |
| ST-W-07                                       | Vinxel – Östlich alter Heeresweg          | B-Plan 50/1, 6.Änderung rechtskräftig                   | 0,5         |
| ST-W-08                                       | In der Pützwiese                          | B-Plan 50/1 rechtskräftig, B-Plan 50/22 in Vorbereitung | 1,3         |
| ST-W-09.1                                     | Südlich Im Herrengarten - Ostteil         | Baulücke (B-Plan 50/1)                                  | 0,3         |
| ST-W-10                                       | Forstbachweg [2-6]                        | Baulücke (B-Plan 50/1)                                  | 0,2         |
| ST-W-11.1                                     | Alter Heeresweg - Nordteil                | B-Plan 50/1, 10. Änderung rechtskräftig                 | 1,2         |
| ST-W-11.2                                     | Alter Heeresweg - Südteil                 | B-Plan 50/1, 10. Änderung rechtskräftig                 | 0,7         |
| ST-W-17                                       | An der Klus / Östl. Rauschendorfer Straße | Erschließung vorhanden                                  | 0,3         |
| ST-W-22.1                                     | Südlich Nelkenweg                         | Baulücke                                                | 0,2         |
| ST-W-25                                       | Zur Mühle / In der Murschwiese            | FNP, Blockrandbereich                                   | 0,4         |
| ST-W-26.1                                     | Auf der Weide (Teil I)                    | Bürgerantrag                                            | 0,8         |
| ST-W-26.2                                     | Auf der Weide (Teil II)                   | Bürgerantrag                                            | 1,0         |
| ST-W-27                                       | Steinpützweg West                         | Blockinnenbereich                                       | 0,3         |
| ST-W-30.1                                     | Am Kachelstein                            | Erschließung vorhanden                                  | 0,2         |
| ST-W-31                                       | Zwischen Am Tor und Oelbergweg            | Bürgerantrag, 50. FNP-Änderung                          | 0,9         |
| ST-W-32                                       | Probsthofstraße/ Am Frohnacker            | Blockinnenbereich                                       | 0,3         |

| Nr.                                                   | Name                                                 | Grund der Übernahme/ Hinweis                                 | Fläche<br>[ha] |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------|
| ST-W-33                                               | Am Frohnacker (BP 50/15)                             | Bürgerantrag, 50. FNP-Änderung                               | 1,0            |
| ST-W-34                                               | Bolzplatz im Spicher Garten                          | Blockinnenbereich                                            | 0,2            |
| ST-W-36                                               | Zw. Bockerother und Friedrichshöher Str.             | Blockinnenbereich                                            | 0,6            |
| ST-W-39                                               | Rauschendorf - Östlich Dornhecke                     | Blockinnenbereich/ 2. Baureihe                               | 0,3            |
| ST-W-40                                               | Vinxeler Straße/ Am Wiesenhang                       | Blockinnenbereich                                            | 0,4            |
| <b>Planungsraum 4 - Thomasberg/ Heisterbacherrott</b> |                                                      |                                                              |                |
| TH-W-01                                               | Nördlich Sommerfelder Straße                         | Baulücke, § 34 BauGB                                         | 0,3            |
| TH-W-02                                               | Kottsiefen/ Am Nikolausbach - Teil A                 | B-Plan 40/1 Teil A rechtskräftig                             | 0,6            |
| TH-W-03.1                                             | Zwischen Kottsiefen und Oelbergstraße                | Blockinnenbereich                                            | 0,3            |
| TH-W-03.2                                             | Kottsiefen/ Am Nikolausbach - Teil B                 | Blockinnenbereich                                            | 0,5            |
| TH-W-13.1                                             | Jägerstraße – Teil A                                 | B-Plan 60/9 rechtskräftig                                    | 0,5            |
| TH-W-13.2                                             | Jägerstraße – Teil B                                 | B-Plan 60/9 rechtskräftig                                    | 0,6            |
| TH-W-14                                               | Engelbertsweg                                        | B-Plan 60/10-12 rechtskräftig                                | 0,4            |
| TH-W-15                                               | Siebengebirgsstraße/ In der Hundskaulen              | B-Plan 60/10-12 rechtskräftig                                | 0,4            |
| TH-W-16                                               | Steinringer Berg                                     | B-Plan 60/10-12 rechtskräftig                                | 2,4            |
| TH-W-17                                               | Auf der Münchsbitze                                  | B-Plan 60/54 rechtskräftig                                   | 0,7            |
| TH-W-18                                               | Steinringer Straße/ Zedernweg                        | B-Plan 60/10-12 rechtskräftig<br>B-Plan 60/51 in Aufstellung | 0,5            |
| TH-W-19                                               | Auf der Heide                                        | B-Plan 60/10-12 2. Änderung rechtskräftig                    | 0,8            |
| TH-W-20                                               | Limperichsberg Süd (Teil B)                          | B-Plan 60/8 7. Änderung rechtskräftig                        | 2,5            |
| TH-W-30                                               | Thomasberger Straße/ Baumschule Bellinghausen        | Einbeziehungssatzung rechtskräftig                           | 0,4            |
| <b>Planungsraum 5 - Ittenbach</b>                     |                                                      |                                                              |                |
| IT-W-02.1                                             | Nördlich Im Elsteroth                                | Erschließung vorhanden                                       | 0,4            |
| IT-W-05                                               | Ringstraße                                           | B-Plan 70/20 rechtskräftig                                   | 0,5            |
| IT-W-17                                               | Gräfenhohner Straße [35]                             | § 34 BauGB, Baulücke                                         | 0,5            |
| IT-W-18                                               | Gräfenhohner Straße [40]                             | § 34 BauGB, Baulücke                                         | 0,4            |
| <b>Planungsraum 6 - Oberpleis</b>                     |                                                      |                                                              |                |
| OB-W-01.1                                             | Östlich Königswinterer Straße                        | B-Plan 60/47 in Aufstellung                                  | 3,3            |
| OB-W-01.2                                             | Zwischen Herresbacher Straße und Krahfeld - Nordteil | FNP-Bestandsfläche                                           | 6,2            |
| OB-W-01.3                                             | Zwischen Herresbacher Straße und Krahfeld - Südteil  | FNP-Bestandsfläche                                           | 3,2            |
| OB-W-02                                               | Königswinterer Straße/ Mozartstraße                  | Baulücke                                                     | 0,3            |
| OB-W-03                                               | Südlich Kelvinstraße                                 | B-Plan 60/14 2. Änderung rechtskräftig                       | 0,5            |

| Nr.                             | Name                                         | Grund der Übernahme/ Hinweis                                  | Fläche<br>[ha] |
|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| OB-W-04                         | Im Kreuzgarten - Ost                         | Blockinnenbereich                                             | 0,9            |
| OB-W-06                         | Auf der Ehlenbitze/ Westlich Am Himmelsberg  | FNP-Bestandsfläche                                            | 1,7            |
| OB-W-08                         | Am Leichweg/ In der Mittelbitze              | FNP-Bestandsfläche                                            | 1,5            |
| OB-W-09                         | Auf dem Erling                               | B-Plan 60/5 rechtskräftig,<br>B-Plan 60/64 in Aufstellung     | 0,6            |
| OB-W-11.1                       | In der Burgwiese/ Östlich Forellenweg        | Erschließung tw. vorhanden                                    | 1,0            |
| OB-W-12                         | Südlich im Obstgarten                        | Erschließung tw. vorhanden                                    | 0,8            |
| OB-W-21                         | Ecke Siegburger Straße/ Buchholzer Straße    | Einbeziehungssatzung rechtskräftig                            | 1,1            |
| OB-W-24                         | Die Steimelsbitze                            | 2. Baureihe                                                   | 0,2            |
| OB-W-25                         | Im Bungert/ Westlich Köschbitze              | 2. Baureihe                                                   | 0,3            |
| OB-W-26                         | Auf dem Michelsbungert/ Eisbacher Straße     | Baulücke                                                      | 0,2            |
| OB-W-28                         | Westlich auf den Eichen/ Im Schultheißgarten | Erschließung tw. vorhanden                                    | 0,6            |
| OB-W-38.1                       | Berghausen, Südwest Teil 1                   | Erschließung tw. vorhanden                                    | 2,3            |
| OB-W-38.3                       | Berghausen, Südwest Teil 2                   | 2. Baureihe                                                   | 0,8            |
| OB-W-39.2                       | Berghausener Straße                          | 2. Baureihe                                                   | 0,5            |
| OB-W-40                         | Auf den Steinen                              | Blockinnenbereich                                             | 0,2            |
| OB-W-41                         | Nördlich Auf den Steinen                     | Erschließung vorhanden,<br>Einbeziehungssatzung rechtskräftig | 0,4            |
| <b>Planungsraum 7 - Oberhau</b> |                                              |                                                               |                |
| OH-W-01                         | Zwischen Elbinger Straße und Kleiststraße    | 2. Baureihe                                                   | 0,5            |
| OH-W-02                         | Jenaer Straße / Händelstraße                 | Erschließung vorhanden                                        | 0,3            |
| OH-W-03                         | Elbingstraße                                 | Erschließung tw. vorhanden                                    | 0,4            |
| OH-W-04                         | Verlängerung Elbingstraße - Südteil          | 2. Baureihe                                                   | 0,4            |
| OH-W-09                         | Nordöstlich Quirrenbacher Straße (BA 1829)   | Erschließung vorhanden                                        | 0,8            |

Quelle: Eigene Darstellung, Fläche gerundet

### 5.1.2 Rücknahmen von bisherigen Wohnbauflächen

Bisherige Wohnbauflächendarstellungen (> 0,2 ha) des wirksamen Flächennutzungsplanes, die nach eingehender Prüfung für eine Entwicklung als Wohnbauland ungeeignet erscheinen, werden zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt. Kleinere Rücknahmen und Anpassungen insbesondere im Bereich bestehender Schutzgebiete oder in Ortsrandlagen werden hier nicht weiter aufgeführt.

Zur Vorgehensweise wird auf Kapitel 4.1 verwiesen. In der Tabelle 11 sind die einzelnen Flächen und die Gründe der Rücknahme aufgeführt. Insgesamt werden im Rahmen der Neuaufstellung rund 70,7 ha bisherige Wohnbauflächendarstellungen zurückgenommen.

**Tabelle 11: Aufstellung der Rücknahmen von Wohnbauflächen (> 0,2 ha)**

| Nr.                                           | Name                                                            | Grund der Rücknahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fläche [ha] |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Planungsraum 1 - Königswinter-Altstadt</b> |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| KÖ-W-01                                       | Zwischen Am Kissel und Petersberger Bittweg / Heisterbacher Weg | Im B-Plan 10/1 ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Es besteht eine Immissionsbelastung durch die – nach Planaufstellung hergestellte - B52. Im Rahmen einer juristischen Prüfung wurde der Bebauungsplan Nr. 10/1 als funktionslos erachtet. Ein Verfahren zur Aufhebung wurde am 01.12.2021 eingeleitet. Die 90. FNP-Änderung wurde eingeleitet (23.11.2022). | 1,0         |
| <b>Planungsraum 2 - Dollendorf</b>            |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| DO-W-01                                       | Am Berghang                                                     | FFH- und Naturschutzgebiet. Wald                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,4         |
| DO-W-02                                       | Östlich Flurgasse/ Am Striegel                                  | FFH- und Naturschutzgebiet. Größtenteils Wald.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,7         |
| DO-W-03                                       | Am Karsberg                                                     | FFH- und Naturschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,8         |
| DO-W-09                                       | Steinrutschweg                                                  | FFH- und Naturschutzgebiet. Teilweise Wald und Gehölzbestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,6         |
| DO-W-10                                       | Östlich Auf dem Schnitzenbusch                                  | FFH- und Naturschutzgebiet. Wiesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,5         |
| DO-W-11                                       | Oberdollendorf Südost/ Rottsiefen                               | FFH- und Naturschutzgebiet. Größtenteils Wald, teilweise Gärten                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5,4         |
| DO-W-12                                       | Östlich Marienstraße                                            | Keine Erschließungsmöglichkeit. Unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,3         |
| DO-W-16                                       | Bergstraße Süd/ Am Hundsweingarten                              | FFH- und Naturschutzgebiet. Wiese und Gehölzbestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1,4         |
| DO-W-19                                       | Rheinaue/ Westlich Sportplatz Niederdollendorf                  | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rhein und Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,8         |
| DO-W-22                                       | Südlich Heisterbacher Straße                                    | FFH- und Naturschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,3         |
| <b>Planungsraum 3 - Stieldorf</b>             |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| ST-W-16                                       | Lauterbach                                                      | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Lauterbachs und Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,7         |
| ST-W-09.3                                     | Im Herrengarten (südl. Teil)                                    | Landschaftsschutzgebiet. Im Bebauungsplan Nr. 50/1 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,0         |
| ST-W-12                                       | Am Forstbach / Nördlich Frankenforster Weg                      | Landschaftsschutzgebiet. Im Bebauungsplan Nr. 50/1 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,5         |
| ST-W-30.2                                     | Nördlich Am Kachelstein - Teil II                               | Hochwertige Grünstrukturen im westlichen Teil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,5         |
| ST-W-34                                       | Im Fringsgarten                                                 | Senke mit Starkregengefährdung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,3         |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                                                  | Name                             | Grund der Rücknahme                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fläche<br>[ha] |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ST-W-38                                              | Westlich Jagdweg                 | Steiler Hang, einige Obstbäume, Erschließung                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,4            |
| ST-W-39                                              | Im Schmitzgarten                 | Senke mit Starkregengefährdung                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,4            |
| <b>Planungsraum 4 - Thomasberg/Heisterbacherrott</b> |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| TH-W-04                                              | Südlich Birkenweg                | Hochwertige Grünstrukturen. Nähe FFH- und Naturschutzgebiet sowie sehr schwierige Erschließung.                                                                                                                                                                                                       | 0,5            |
| TH-W-05                                              | Westlich Heisterbacherrott       | FFH- und Naturschutzgebiet sowie Landschaftsschutzgebiet. Die Baugebietsausweisungen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 40/3 und 40/4 wurden bei der Flächenabgrenzung berücksichtigt. Teilweise im B-Plan Nr. 40/4 als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. | 23,2           |
| TH-W-06                                              | Südlich Sommerfelder Straße      | Naturschutzgebiet, überwiegend Wiesen und einzelne Gehölze, Baugebietsausweisungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 40-1A wurden bei der Flächenabgrenzung berücksichtigt.                                                                                                                            | 2,2            |
| TH-W-07                                              | Südlich Am Eichholz              | FFH- und Naturschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,7            |
| TH-W-08                                              | Südöstlich Birkenweg             | FFH- und Naturschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,9            |
| TH-W-09                                              | Weilbergstraße                   | Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40/3 als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                 | 0,5            |
| TH-W-10                                              | Nikolausbach östlich am Fronhof  | Landschaftsschutzgebiet. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 40/4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Renaturierung Nikolausbach festgesetzt.                                                                                                                                                | 1,0            |
| TH-W-11                                              | Östlich Birkenweg                | Trinkwasserleitung quert die Flächen. Starkregengefährdung. Nähe FFH- und Naturschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                          | 0,3            |
| TH-W-21                                              | Östlich Terrassenweg (Hauptteil) | Landschaftsschutzgebiet. Topographie (großer Höhenunterschied). Altablagerung/ Altlastenverdachtsfläche.                                                                                                                                                                                              | 2,1            |
| TH-W-22                                              | Östlich Terrassenweg (Nordteil)  | Landschaftsschutzgebiet. Topographie (großer Höhenunterschied). Altablagerung/ Altlastenverdachtsfläche.                                                                                                                                                                                              | 0,4            |
| TH-W-26                                              | Südlich Steinweg                 | Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,2            |
| <b>Planungsraum 5 - Ittenbach</b>                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| IT-W-01.1                                            | Falkensteiner Wiese              | Landschaftsschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,0            |
| IT-W-01.2                                            | Falkensteiner Wiese              | Landschaftsschutzgebiet. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 70/6 weist hier derzeit noch ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung Hotel aus. Die städtebauliche Zielsetzung in Ittenbach ein Hotel anzusiedeln wird nicht mehr verfolgt.                                                         | 0,7            |
| IT-W-06                                              | Auf der Draveler Wiese           | Landschaftsschutzgebiet, Topographie                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,3            |
| IT-W-07                                              | Ober dem Kellerchen              | Landschaftsschutzgebiet, Topographie                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,5            |
| IT-W-08                                              | In der Perlenhardt/Baumschule    | Landschaftsschutzgebiet. Im rechtskräftigen B-Plan 70/17 als private Grünfläche festgesetzt. Die äußere Erschließung über Kanterring und Lahrring ist nicht ausreichend (Kapazitätsgrenze).                                                                                                           | 0,8            |
| IT-W-09                                              | Im Sumpf                         | FFH- und Naturschutzgebiet. Im B-Plan Nr. 70/17 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.                                                                                                                                                                                    | 0,5            |
| IT-W-10                                              | Lahrring Süd                     | FFH- und Naturschutzgebiet. Im B-Plan Nr. 70/17 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.                                                                                                                                                                                    | 0,4            |
| IT-W-13                                              | Nördlich Tannenweg               | FFH- und Naturschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,2            |
| IT-W-15                                              | Westlich Döttscheider Feld       | Landschaftsschutzgebiet. Im B-Plan Nr. 70/18 als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt.                                                                                                                                                                                                            | 0,6            |
| <b>Planungsraum 6 - Oberpleis</b>                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nr.                             | Name                                        | Grund der Rücknahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fläche<br>[ha] |
|---------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| OB-W-11.2                       | An der Ölmühle/ Westlich Forellenweg        | Hochwertige Grünstrukturen und bedeutsame Biotopverbundfläche (Trittsteinbiotop) entlang des Lützbaches. Überschwemmungsrisiko.                                                                                                                                                                                          | 0,7            |
| OB-W-13                         | Südlich ehem. Paul-Moor-Schule              | Bisher Grün- und Gartenland. Die Fläche liegt direkt an der Landesstraße und ist dem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Erschließung wäre über die ehemalige Hasenboserother Straße möglich, die Fläche läßt aufgrund ihres Zuschnitts aber nur eine Baureihe zu. Die Entwicklung wäre unwirtschaftlich. <b>[ Prüffläche ]</b> | 0,5            |
| OB-W-30                         | Östlich auf der Probstbitze                 | Wald                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,4            |
| OB-W-31                         | Leinenbitze                                 | Teilweise Landschaftsschutzgebiet, teilweise Bachlauf, ungünstiger Flächenzuschnitt                                                                                                                                                                                                                                      | 0,3            |
| OB-W-38.2                       | Berghausen, südwestlicher Bereich - Teil II | Die äußere Erschließung ist nicht gesichert. Der Ortsteil verfügt kaum über Infrastruktur (keine Kita o.ä.)                                                                                                                                                                                                              | 4,1            |
| OB-W-39                         | Berghausen Ost/ Im Heckelchen               | Teilweise hochwertige Grünstrukturen und Bachlauf. Die Entwässerung ist sehr aufwendig. Teilweise Überflutungsgefahr bei Starkregen. Der Ortsteil verfügt kaum über Infrastruktur.                                                                                                                                       | 1,6            |
| <b>Planungsraum 7 - Oberhau</b> |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| OH-W-07                         | Westlich Unterdorfstraße                    | Landschaftsschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,4            |
| OH-W-10                         | Westlich Hühnerberger Straße                | Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,4            |
| OH-W-11                         | Westlich Schnepenhohner Weg                 | Siehe OH-W-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,9            |
| OH-W-12                         | Plätzer Weg                                 | Bebauungsplanverfahren Nr. 60/45 wurde 2009 eingestellt, da aufgrund der Immissionsbelastungen (Landwirtschaft, Steinbruch) keine Ausweisung als Wohnbauland möglich ist.                                                                                                                                                | 1,5            |
| OH-W-13                         | Westlich Kochenbacher Straße                | Landschaftsschutzgebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,5            |
| OH-W-14                         | Östlich Kochenbacher Straße                 | Außenbereich. Nicht integrierte Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,4            |
|                                 |                                             | <b>Summe Gesamtstadt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>70,7</b>    |

Quelle: Stadt Königswinter

### 5.1.3 Geänderte Darstellungen

An mehreren Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen Nutzung. Im Siedlungszusammenhang finden sich u.a. durch Wohnbebauung geprägte Flächen, die über die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bisher nicht gesichert sind. Da die Flächen bereits bebaut sind oder lediglich einzelne Baugrundstücke verbleiben (für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgrund der parzellenunscharfen Darstellungen ohne weitere Relevanz), werden sie nicht zur Deckung des errechneten Wohnbauflächenbedarfes herangezogen werden.

In vielen Ortsteilen, in denen aus landwirtschaftlich geprägten Strukturen im Verlauf der Zeit überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsflächen wurden, sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP auch Änderungen von Darstellungen erforderlich. Dies gilt für Flächen, die sich entweder aufgrund von betrieblichen Verlagerungen (sowohl landwirtschaftlicher als auch gewerblicher Betriebe) zu reinen Wohnstandorten oder umgekehrt von bisherigen Wohnstandorten zu Gemengelagen aus Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen entwickelt haben. Diese gewachsenen, nutzungsgemischten Strukturen sind Bestandteil von Baugenehmigungen oder als verbindliche Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt. Alternativ besitzen einzelne Nutzungen lediglich einen gegenseitigen Duldungsstatus oder sind ggf. gar Bestandteil aktueller Auseinandersetzungen.

Der Flächennutzungsplan muss grundsätzlich die verbindlich geregelten Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Rahmen der geplanten Darstellungen berücksichtigen. Viele Bebauungspläne sind bereits seit den 1960er und 1970er Jahren rechtskräftig. Inzwischen haben sich die städtebaulichen Nutzungsstrukturen allerdings durch Änderung oder Aufgabe insbesondere von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen oder Befreiungen von der festgesetzten Art der Nutzung so stark verändert, dass in vielen Fällen eine plankonforme Entwicklung nicht mehr zu erwarten oder sogar unmöglich ist.

Diese Veränderungen betreffen vor allem bisher festgesetzte Misch- und Dorfgebiete (MI und MD). Ein weiteres Beispiel ist die seit 1975 rechtskräftige Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im Bebauungsplan 60/9, 5. Änderung im Ortsteil Thomasberg. Eine (Teil-)Änderung oder (Teil-)Aufhebung dieser Bebauungspläne ist daher erforderlich, um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung zu tragen, wenn der neue Flächennutzungsplan hier zukünftig bestandsüberplanend – entsprechend der faktischen Nutzung – eine andere Bauflächenart (vor allem Wohnen) darstellen soll.

Für bereits verfestigte Gemengelagen im Bestand werden durch Darstellungen gemischter Bauflächen entsprechende Rahmenbedingungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen (siehe hierzu auch Kapitel 5.2), die einen Spielraum für konkretisierende Festsetzungen belassen.

Für Flächen im unbeplanten Innenbereich, die vor- oder überwiegend dem Wohnen dienen, in denen jedoch auch untergeordnet noch landwirtschaftliche Betriebe oder Handwerks- und Produktionsbetriebe bestehen, gilt es, für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes durch die planerischen Darstellungen eine künftige Entwicklungsrichtung anzustoßen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind dabei neue immissionsschutzrechtliche Konflikte vorbeugend zu vermeiden, auch wenn die konkrete immissionsschutzrechtliche Situation nur überschlägig beurteilt werden kann. Insbesondere sind Konflikte im Sinne des § 50 BImSchG (des sog. »Trennungsgrundsatzes«) bereits durch die Darstellungen (soweit dies möglich ist) zu vermeiden.

Alle Wohnbauflächen und auch die gemischten sowie die gewerblichen Bauflächendarstellungen des bisher wirksamen FNP wurden daher überprüft und Flächen mit sich potenziell gegenseitig störenden Nutzungen identifiziert. Für diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan entsprechend der aktuell geltenden rechtlichen und planerischen Vorgaben entweder Wohn- oder gemischte Bauflächen dar. Vorhandene Gemengelagen werden dabei entweder bestandssichernd (gemischte Bauflächen) oder bestandsüberplanend (Wohnbauflächen) dargestellt.

Durch die geänderten Darstellungen sollen insbesondere immissionsschutz-rechtliche Konflikte künftig vermieden werden. Bei fehlenden Entwicklungsflächen gewerblicher Betriebe bzw. sehr nah herangerückten Wohnnutzungen bereits im Bestand ist es planerisch in der Regel sinnvoller, angemessene Möglichkeiten zur Verlagerung zu schaffen. Auch wenn emittierende Nutzungen gegenüber Wohnnutzungen einen deutlich untergeordneten Umfang umfassen, empfiehlt sich unter Umständen dennoch die künftige Darstellung einer Wohnbaufläche, etwa um hier langfristig betriebliche Verlagerungen an besser geeignete Gewerbestandorte vorzubereiten.

Bestehende Betriebe besitzen innerhalb zukünftiger Wohnbauflächendarstellungen in den Grenzen der erteilten Baugenehmigungen einen (ggf. auch erweiterten) Bestandsschutz. Wesentliche Änderungen und insbesondere die deutliche Ausweitung der emittierenden Nutzungen, werden durch die geänderte Darstellung als Wohnbaufläche zukünftig unter Umständen allerdings erschwert. Diese betrieblichen Änderungen wären jedoch in bestehenden Gemengelagen ohnehin nur unter Einhaltung der heutigen (höheren) immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie mittels der Neuaufstellung verbindlicher Bauleitpläne realisierbar. Im Rahmen der neuen Darstellungen wurde das Erweiterungspotenzial der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gemengelagen vor dem Hintergrund der verfügbaren Flächen sowie der heutigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt.

In Kapitel 5.2 ist eine tabellarische Gegenüberstellung der geplanten Änderungen von Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen und andersherum mit jeweiliger Begründung/Hintergrund der geplanten Änderung enthalten. Dabei werden alle Änderungen ab 0,2 ha aufgeführt. Mit den vorgesehenen Darstellungen kann der Flächennutzungsplan künftig stärker die gesetzlich vorgeschriebene und auch beabsichtigte Steuerungsfunktion eines vorbereitenden Bauleitplanes erfüllen. Die Darstellungen erfolgen dabei so, dass diese jeweils in den Ortsteilen sinnvoll arrondiert werden. Hier wird auf die planerische Unschärfe bzw. auf eben nicht erfolgte Bezüge zu konkreten Flurstücksgrenzen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes verwiesen.

#### 5.1.4 Siedlungsbereiche mit Satzungen gemäß § 34 Absatz 4 BauGB

Kleinere Ortschaften, für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehen oder aufgestellt werden könnten, wurden bislang im Flächennutzungsplan nicht als (Wohn)Bauflächen dargestellt. Einige kleinere Ortslagen waren dagegen aufgrund einzelner Bebauungspläne oder entsprechendem baulichem Gewicht (z.B. Ruttscheid, Pleiserhohn, Quirrenbach) bereits im wirksamen FNP als Baufläche dargestellt. Die Darstellungsschwelle im wirksamen FNP lag bei 200 Einwohner:innen. Aufgrund seiner Nähe zu Oberpleis wurde auch der Ortsteil Eisbach damals trotz Unterschreitung dieser Grenze als Wohnbaufläche dargestellt. Am 31.12.2024 hatte Eisbach 203 Einwohner:innen. Die Einwohnerzahl ist als städtebauliches Kriterium für die Darstellung von Bauflächen jedoch ungeeignet, da sie in deutlicheren Schwankungen unterliegt, als die Anzahl der Wohngebäude.

**Tabelle 12: Erstmalige Bauflächendarstellungen (W, M, G) für bestehende Siedlungen mit Satzungen nach § 34 BauGB**

| Ortsteil                 | Planungsraum | Rechtskraft              | Satzungsart                                                            | W-<br>Fläche<br>[ha] | M-<br>Fläche<br>[ha] | G-<br>Fläche<br>[ha] |
|--------------------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bennerscheid             | Oberpleis    | 17.04.1999               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 7,6                  | -                    | -                    |
| Bellinghausen            | Oberpleis    | 17.08.1995               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 2,9                  | -                    | -                    |
| Bellinghauserhohn        | Thomasberg   | 17.08.1995               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 3,8                  | -                    | -                    |
| Döttscheid               | Ittenbach    | 28.10.1994               | Klarstellungssatzung                                                   | 2,4                  | -                    | -                    |
| Grengelsbitze            | Thomasberg   | 20.11.1997               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 1,6                  |                      |                      |
| Hartenberg               | Oberpleis    | 18.09.2010               | Klarstellungssatzung                                                   | 4,2                  | -                    | -                    |
| Hasenboseroth            | Oberpleis    | 17.08.1995               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 1,9                  |                      | -                    |
| Hüscheid                 | Ittenbach    | 10.05.2003               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 4,3                  | -                    | -                    |
| Niederbuchholz           | Oberpleis    | 05.04.1983               | Klarstellungs- und Abrundungssatzung                                   | 5,2                  | -                    | -                    |
| Niederscheuren           | Stieldorf    | 14.05.1982               | Abrundungssatzung                                                      | 1,8                  |                      | -                    |
| Oberscheuren             | Stieldorf    | 14.05.1982               | Abrundungssatzung                                                      | 1,8                  | 2,6                  | -                    |
| Pützbroichen             | Thomasberg   | 28.10.1994               | Klarstellungssatzung                                                   | 3,4                  | -                    | -                    |
| Sand                     | Oberpleis    | 27.11.1999               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 5,5                  | 2,3                  | -                    |
| Sassenberg und Eudenberg | Oberhau      | 18.08.1990<br>30.05.1998 | B-Plan 60/34<br>1. Erweiterung Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung | 7,3                  | 3,0                  | 0,5                  |
| Sonderbusch (tw.)        | Thomasberg   | 20.11.1997               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 1,2                  | -                    | -                    |
| Wilmeroth                | Oberhau      | 30.05.1998               | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung                                | 4,4                  | -                    | -                    |
| <b>Summe</b>             |              |                          |                                                                        | <b>56,5</b>          | <b>7,9</b>           | <b>0,5</b>           |

Quelle: Stadt Königswinter

Mit dem neuen Flächennutzungsplan soll eine Darstellung als Wohn-, Misch- oder teilweise auch Gewerbebaufläche auch für die Siedlungen erfolgen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzen und nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Als Darstellungsschwelle wird in Abstimmung mit der höheren Bauaufsicht (Bezirksregierung Köln) und der oberen Bauaufsicht (Rhein-Sieg-Kreis) dafür ein Wert von 25 Wohngebäuden zugrunde gelegt.

Bei diesen Darstellungen handelt es sich um Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die in Tabelle 12 aufgeführten, teilweise zusammengewachsenen Ortschaften waren im Flächennutzungsplan bislang nicht als Bauflächen dargestellt.

Diese Siedlungsbereiche werden nun erstmals als Bauflächen dargestellt. Mit der Darstellung werden die tatsächlichen Gegebenheiten im baulichen Bestand nachvollzogen. Diese Flächen fließen in der Bauflächenbilanzierung nicht als neu dargestellte Bauflächen ein. Denn es handelt sich hierbei um eine Anpassung an real seit Jahrzehnten vorhandene Bebauung und durch Satzungen gemäß § 34 BauGB ausgewiesene Bauflächen.

### 5.1.5 Darstellung von Dorflagen ohne Satzung nach § 34 BauGB als Baufläche

Weiterhin gibt es in Königswinter einige Ortslagen, die bisher im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Baufläche haben und die auch noch nicht über eine Satzung nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich festgelegt sind, obwohl die Voraussetzungen dafür – auch nach Abstimmung mit der höheren Bauaufsicht (Bezirksregierung Köln) und der oberen Bauaufsicht (Rhein-Sieg-Kreis) – grundsätzlich vorliegen. Kriterium ist, dass die Ortslagen aufgrund ihres städtebaulichen Gewichts, ihrer Siedlungsgröße sowie ihres baulichen Zusammenhanges dem Charakter nach dem § 34 BauGB entsprechen und so zukünftig auch eine Bauflächendarstellung erhalten können. Als Orientierungswert für das städtebauliche Gewicht der Siedlung wird ebenfalls eine Zahl von 25 Wohngebäuden zugrunde gelegt.

Es handelt sich in diesen Fällen auch um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Zukünftig soll eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche im FNP verankert werden. Der Teil der Ortschaft Nonnenberg, der im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs liegt, wird dabei nicht als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

**Tabelle 13: Erstmalige Bauflächendarstellungen für bestehende Siedlungen ohne Satzung nach § 34 BauGB**

| Ortsteil                | Planungsraum | Kategorie               | W-<br>Fläche<br>[ha] | M-<br>Fläche<br>[ha] | G-<br>Fläche<br>[ha] |
|-------------------------|--------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Pützstück und Waschpohl | Oberpleis    | Darstellung Bestand neu | 7,0                  | -                    | --                   |
| Wahlfeld                | Oberpleis    | Darstellung Bestand neu | 3,8                  | -                    | --                   |
| Nonnenberg              | Oberpleis    | Darstellung Bestand neu | 1,6                  | -                    | --                   |
| Thelenbitze             | Oberpleis    | Darstellung Bestand neu | 2,4                  | -                    | --                   |
| Summe:                  |              |                         | 14,8                 | -                    | --                   |

Quelle: Stadt Königswinter

### **5.1.6 Neudarstellung von Wohnbauflächen**

Neudarstellungen umfassen alle Flächen, die zur Deckung des prognostizierten Bedarfs an Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden. Bedarfsgerechte Darstellungen sind eine rechtliche Anforderung an den Flächennutzungsplan aus dem Baugesetzbuch (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Ignorieren von Prognoseergebnissen und Zuwanderungstendenzen würde zu einer weiteren Anspannung am Wohnungsmarkt und in dessen Folge gegebenenfalls zu Verdrängungseffekten von (weiteren) Bevölkerungsgruppen führen. Der Grundsatz der Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch wäre nicht berücksichtigt.

Wie in Kapitel 3.1 (Bedarfsermittlung) sowie im Fachbeitrag Wohnen und Demografie dargelegt, bilden die Bevölkerungsprognosen von IT NRW die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, die von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum insbesondere auch durch wieder stärkere Flüchtlingsströme sowie deutlich gestiegenen Preise im gesamten Immobiliensektor geprägt war, nicht ab. Allerdings ist die Bevölkerungsprognose von IT.NRW aus dem Jahr 2018, die dem neuen Regionalplan zu Grunde liegt – unter Berücksichtigung der Entwicklungen in Folge des Ukraine-Krieges – weiterhin plausibel und soll nach dem Ratsbeschluss vom 20.06.2022 auch der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zugrunde gelegt werden (vgl. Beschluss 207/2022). Daher wird diese Prognose weiterhin der Wohnbauflächenbedarfsermittlung zum Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt.

Ergänzend wird unter Berücksichtigung des GEWOS-Gutachten aus 2020 in einem Maximalszenario angenommen, dass ein weiterer Bedarf im Planungshorizont des FNP entstehen kann, wenn der für Bonn erwartete Bedarf nicht oder nicht vollständig in Bonn gedeckt werden kann (Dekonzentrationsszenario), sodass es zu weiteren sog. Überschwappereffekten in den Rhein-Sieg-Kreis kommen kann. Allerdings ist dieses Szenario unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW aus 2025 neu zu bewerten.

Es zeigt sich, dass neben den Annahmen zum zukünftigen Wohnungs(neubau)bedarf basierend auf Haushalts- und Bevölkerungsvorausberechnungen vor allem die bauliche Dichte die zentrale Stellschraube ist, die Einfluss auf den Bedarf an Wohnbauflächen hat. Für die Bedarfsermittlung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde bisher i.d.R. ein durchschnittlicher pauschalisierter Rechenwert genutzt. Jedoch soll hier grundsätzlich unter Berücksichtigung des SIKO und Dichtemodells von NEILA zwischen unterschiedlichen Lagen differenziert und kein stadtweiter pauschaler Wert angesetzt werden. Wie in dem Dichtekonzept zum regionalen Siedlungskonzept im Projekt NEILA dargestellt wurde, könnten bei punktuell höheren Dichten an geeigneten Standorten, geringere Flächen zur Deckung des Neubaubedarfs ausreichen und so ein wesentlicher Beitrag zum Freiraumschutz geleistet werden.

Allerdings können sowohl die Dichtewerte des Regionalplanes als auch die Empfehlungen des Dichtemodells aus dem Projekt NEILA nur Spannbreiten und Orientierungswerte für den FNP sein, denn erst bei der späteren Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt die Konkretisierung durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung. Daher werden sich bei der konkreten Umsetzung immer wieder Veränderungen ergeben. Hieraus folgt, dass mit der Festlegung der Bautypologie im städtebaulichen Entwurf bzw. im Bebauungsplan (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) die Dichte und damit der Flächenverbrauch im Detail maßgeblich gesteuert werden kann. Die konkreten Dichtewerte lassen sich jedoch erst im Nachhinein ermitteln, wenn die Flächen tatsächlich bebaut sind. Es werden daher mittlere Dichtewerte und Verfügbarkeitsabschläge angenommen. Die hieraus resultierenden Flächenbedarfe können der Tabelle 5 in Kapitel 3.1.5 entnommen werden.

In Tabelle 14 sind die geplanten Neudarstellungen von Wohnbauflächen aufgeführt. Die Auswahl dieser Flächen ist das Ergebnis eines umfangreichen Analyse- und Abwägungsprozesses der bereits mit der Potenzialflächenanalyse im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) begonnen wurde (vgl. Kapitel 4.1): Zunächst wurden alle Flächen ermittelt, bei denen einer Bebauung keine grundsätzlichen Restriktionen (wie zum Beispiel Flora-Fauna-Habitat-/Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) entgegenstehen. Diese Flächen wurden anschließend einer fachlichen, insbesondere städtebaulichen Prüfung unterzogen und bei positiver Bewertung als Neudarstellungen in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Hinsichtlich der Betroffenheit von Umweltbelangen erfolgt im weiteren Verfahren eine Prüfung durch einen Fachgutachter. Dabei werden auch alle Flächen, die bereits im alten FNP dargestellt waren, aber bisher nicht geplant wurden (Reserveflächen, vgl. Kapitel 5.1.1) einer umweltfachlichen Bewertung unterzogen.

**Tabelle 14: Geplante Neudarstellungen von Wohnbauflächen (Prüfflächen)**

| Nummer    | Name                                                 | Planungsraum | Kategorie      | Fläche [ha] |
|-----------|------------------------------------------------------|--------------|----------------|-------------|
| ST-W-13   | An der Groneswiese                                   | Stieldorf    | Neudarstellung | 7,8         |
| ST-W-39   | Nordwestlich Sportplatz Stieldorf - Auf der Erdkaule | Stieldorf    | Neudarstellung | 2,9         |
| ST-W-14   | Westlich Pfarrer-Palm-Straße                         | Stieldorf    | Neudarstellung | 4,0         |
| IT-W-2.2  | Östlich Taubenbergweg                                | Ittenbach    | Neudarstellung | 1,5         |
| IT-W-2.3  | Im Kratzgarten – Teil II                             | Ittenbach    | Neudarstellung | 2,0         |
| IT-W-16   | Östlich Döttscheider Weg                             | Ittenbach    | Neudarstellung | 0,3         |
| IT-W-19.1 | In der Gronau – Teil I                               | Ittenbach    | Neudarstellung | 2,0         |
| IT-W-19.2 | In der Gronau – Teil II                              | Ittenbach    | Neudarstellung | 0,5         |
| OB-W-55   | Im Quodengarten                                      | Oberpleis    | Neudarstellung | 0,6         |
| OH-W-04   | Verlängerung Elbingstraße                            | Oberhau      | Neudarstellung | 0,4         |
| OH-W-05   | Westlich Händelstraße                                | Oberhau      | Neudarstellung | 1,0         |
| Summe     |                                                      |              |                | 23,0        |

Quelle: Stadt Königswinter

Die bisher geplanten Neudarstellungen umfassen eine Fläche von insgesamt rund 23,0 ha. Dieser Wert liegt leicht oberhalb der Spannweite des in Kapitel 3.1.5 ermittelten **Neubauflächenbedarfs von 13,1 ha bis 22,2 ha**. Im weiteren Planungsprozess können weitere Flächen entfallen oder hinzugenommen werden.

Die Verortung der geplanten Neudarstellungen kann der *Themenkarte: Wohnbauflächen in der Übersicht (muss noch erstellt werden)* entnommen werden. Neudarstellungen von Wohnbauflächen sind in den Ortslagen Stieldorf, Ittenbach, Oberpleis, Gräfenhohn sowie in Eudenbach vorgesehen. Sie konzentrieren sich im Sinne der Stadt der kurzen Wege damit auf die größeren Ortschaften mit einer infrastrukturellen Mindestausstattung.

## **5.2 Gemischte Bauflächen**

Im bisher wirksamen FNP sind Flächen für gemischte Nutzungen teilweise nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Gemischte Baufläche) sowie entsprechende Gebiete nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet) dargestellt. Um die planerischen Aussagen einerseits einheitlich und zugleich flexibel für die zukünftigen Entwicklungen zu gestalten, wird für den neuen Flächennutzungsplan eine generalisierende Darstellung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche (M) gewählt. Entgegen der Darstellungen im alten Flächennutzungsplan wird also zukünftig nicht mehr zwischen Kerngebieten, Dorf- oder Mischgebieten unterschieden. Diese Differenzierung soll in der konkretisierenden Bebauungsplanung erfolgen, um eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung der örtlichen Situation zu erhalten.

Gemischte Bauflächen dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören oder der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben. In gemischten Bauflächen können zudem Einrichtungen und Betriebe zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung untergebracht und gesichert werden. Weitere Arten der gemischten Nutzungen sind kerngebietstypische Nutzungen (MK=Kerngebiet) und die Nutzung innerhalb „Urbaner Gebiete“ (MU). Eine überwiegende Prägung für eine dieser Arten von Nutzungen innerhalb des jeweiligen Baugebietstypus ist hinsichtlich der gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen.

### **5.2.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

Für die Neuaufstellung des FNP werden die Darstellungen gemischter Bauflächen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes in Teilen übernommen, soweit sich innerhalb der bestehenden Mischbauflächen im Bestand (noch) gemischte Nutzungsstrukturen mit gebietstypischen dienstleistungs-, gewerblichen, handwerklichen oder auch landwirtschaftlichen Betrieben sowie Wohnnutzungen finden oder eine Mischnutzung zukünftig planerisch gewollt und umsetzbar ist.

Die größte zusammenhängende gemischte Baufläche bildet die Altstadt Königswinter, die zwischen Rheinallee, Ferdinand-Mühlen-Straße (L331) und der B42 im FNP dargestellt ist. Die Durchmischung hat vertikalen und horizontalen Charakter. Im Kern der Innenstadt hat die Geschäfts- und Handelsnutzung im Erdgeschoss Vorrang (Stadtteilzentrum). In den Randbereichen gewinnt die Wohnnutzung auch im Erdgeschoss zunehmend an Bedeutung. An der Drachenfelsstraße setzt sich die geplante gemischte Nutzungsstruktur mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10/36 auch östlich der Bahntrasse fort. Dieser insgesamt als funktionsfähig identifizierte und ganz oder in Teilen gemischt genutzte Bereich ist daher als gemischte Bauflächen dargestellt. Soweit eine Mischnutzung nicht mehr existiert, wurde die Darstellung angeglichen, i. d. R. durch eine Wohnbauflächendarstellung.

Im Ortskern von Oberpleis befindet sich an der Dollendorfer Straße und der Siegburger Straße der Hauptgeschäftsbereich (Stadtteilzentrum) mit erdgeschossiger Ladenzone. Das Rathaus ergänzt die Mischnutzungen dort. Dieser als funktionsfähig identifizierte und ganz oder in Teilen noch gemischt genutzte Bereich ist daher als gemischte Bauflächen dargestellt. Soweit Mischnutzung nicht mehr existiert, wurde die Darstellung angeglichen, i. d. R. durch eine Wohnbauflächendarstellung.

Die historischen Ortskerne von Nieder- und Oberdollendorf sowie Oberpleis haben teils Kerngebietscharakter, überwiegend aber Mischgebietscharakter mit sowohl vertikaler als auch horizontaler Mischung. In Nieder- und Oberdollendorf sind insbesondere die Heisterbacher Straße und die Dollendorfer Straße durch eingestreute Mischnutzungen geprägt.

Einzelne Ortsteile bzw. Teile davon weisen im bisher wirksamen FNP einen großen Anteil gemischter Bauflächen, Misch- oder Dorfgebiete auf. Mit diesen Darstellungen wurde den gewachsenen, ehemals aus landwirtschaftlichen Ansiedlungen entstandenen Dorflagen Rechnung getragen. Aus diesen Ortslagen mit kleinbäuerlichen und gewerblichen Strukturen wurden im Verlauf der Zeit aber überwiegend zum Wohnen genutzte Siedlungsflächen, in denen allenfalls noch vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe (im Nebenerwerb) oder auch Handwerks- und Gewerbebetriebe verblieben sind. Nach dem Rückzug dieser Nutzungen findet dort faktisch nur noch Wohnnutzung statt. Daher wurden diese Mischbaubauflächen weitgehend reduziert und in der Regel durch Wohnbauflächen ersetzt. Teilweise sind Bebauungspläne hinsichtlich der Art der Nutzung zu prüfen, soweit ggf. funktionslos zu ändern oder aufzuheben.

Soweit sich die Nutzungsstruktur nicht grundlegend in Richtung Wohnen verändert hat, werden die bisherigen Darstellungen übernommen und die Ortsteile in Teilen weiterhin als gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs 1 Nr. 2 BauNVO im FNP dargestellt. Es handelt sich dabei um gewachsene und bestehende Gemengelagen, bei denen durch die Darstellungen die vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen nicht pauschal gelöst werden können. Diese gewachsenen Strukturen mit ihren gegenseitigen Nutzungsansprüchen sind in der Regel Bestandteil der Baugenehmigungen oder von verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sichern hier lediglich bereits bestehende Gemengelagen und schaffen somit für die verbindliche Bauleitplanung einen angemessenen Spielraum für konkretisierende Festsetzungen. Die Darstellung dient damit der Ordnung und zur Sicherung der Bestandsnutzungen. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies betrifft insbesondere folgende Ortslagen:

- Quirrenbach
- Rauschendorf
- Stieldorf
- Stieldorferhohn

Gemischte Bauflächen sind auch zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Übergangszonen dargestellt, können diese Funktion jedoch nur bei einem optimalen Mischungsverhältnis erfüllen. Bei weniger optimalen Verhältnissen behalten diese Gebiete Gemengelagencharakter mit unterschiedlich stark ausgeprägtem Konfliktpotenzial. Dies betrifft u.a. folgende Bereiche:

- Westlich der Cäsariusstraße in Oberdollendorf
- Östlich Siegburger Straße in Oberpleis
- Oberkasseler Straße (Nördlich Sonder- und Gewerbegebiet Im Mühlenbruch)

Die Darstellungen von Mischbauflächen enthalten auch Flächen in den Stadtteilzentren Altstadt Königswinter und Oberpleis (Zentrale Versorgungsbereichen). Weiterhin werden jene Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt, die sich innerhalb der Nahversorgungszentren befinden und somit unter anderem der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen sollen. Darüber hinaus sichern die Darstellungen gemischter Bauflächen – etwa in Thomasberg – Flächen, die für die Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen eine hohe Bedeutung besitzen oder die eine gemischte Struktur im Bestand aufweisen. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel durch die Darstellungen von Sondergebieten mit entsprechenden Zweckbestimmungen gesichert (siehe Kapitel 7.4 Sondergebiete).

## **5.2.2 Geänderte Darstellungen von Mischbauflächen**

### **5.2.2.1 Anpassungen an bestehende Mischnutzungen**

An mehreren Stellen des Stadtgebietes bestehen Differenzen zwischen den bisherigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der tatsächlichen Nutzung. Im Siedlungszusammenhang mit den vorhandenen Stadtteilen finden sich durch Mischbebauung geprägte Flächen, die über die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bisher nicht gesichert sind.

Wie unter den Kapiteln 5.1.4 und 5.1.5 dargestellt werden zukünftig auch Ortslagen im FNP mit Bauflächen dargestellt, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und bisher nicht als Bauflächen dargestellt waren. Diese Ortsteile oder Teile davon werden im vorhandenen Siedlungsbestand erstmalig als Mischbauflächen im FNP dargestellt, soweit die Nutzungsstrukturen dies rechtfertigen, insbesondere weil noch aktive landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe oder Gewerbebetriebe ansässig sind. Dies betrifft:

- Bellinghausen
- Hühnerberg
- Niederscheuren
- Oberscheuren (teilweise)
- Sand (teilweise (ca. 2,3 ha)
- Stieldorferhohn (teilweise ca. 1,9 ha)
- Wahlfeld (teilweise ca. 2,2 ha)

Da die Flächen bereits bebaut sind oder lediglich einzelne Baugrundstücke verbleiben (für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgrund der parzellenunscharfen Darstellungen ohne weitere Relevanz sind), werden sie nicht zur Deckung des errechneten Misch- und Wohnbauflächenbedarfes herangezogen.

### **5.2.2.2 Änderung gemischter Bauflächen in andere Bauflächen/ Nutzungen**

Zur Anpassung der Darstellungen an die tatsächlich bestehenden bzw. geplanten Nutzungen werden gemischte Bauflächen zukünftig als andere Baufläche – insbesondere als Wohnbauflächen – dargestellt. Größere Änderungen gemischter Bauflächendarstellungen finden sich vor allem in den Ortsteilen Nieder- und Oberdollendorf, Königswinter, Berghausen, Heisterbacherrott, Oberpleis, Rauschendorf, Vinxel und Thomasberg. In Tabelle 15 sind alle derartigen Änderungen (> 0,2 ha) kurz erläutert.

Bei den bisher weitgehend unbebauten Flächen östlich der Grundschule Sonnenhügel in Oberpleis (OB-M-02) Oberpleis diente die Darstellung von gemischten Bauflächen ursprünglich als Trennung zwischen geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten. Zukünftig sollen diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Sicherstellung der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Abstände und Maßnahmen ist durch entsprechende Festsetzungen konkretisierender Bebauungspläne (Nr. 60/39) erfolgt bzw. ggf. neue B-Pläne umzusetzen.

Tabelle 15: Änderungen der Darstellung von Mischbauflächen in andere Nutzungsarten

| Nummer                                             | Name                                                             | Planungsrecht, Grund der Änderung                                                                                                                                                                          | Änderung von zu | Fläche [ha] |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>Planungsraum 1 – Königswinter Altstadt</b>      |                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |                 |             |
| KÖ-M-03                                            | Zwischen Kronprinzenstraße und Ferdinand-Mühlens-Straße          | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 0,6         |
| KÖ-M-04                                            | Zwischen Rheinallee, Clemens-August-Straße und Altenberger Gasse | § 34 BauGB, für Teilbereich B-Plan 10/40 in Aufstellung, faktisch nur Wohnnutzung bzw. Parkanlage (0,4 ha)                                                                                                 | (M) - W, Gr     | 1,7         |
| KÖ-M-05                                            | Zwischen Bismarckstraße und Kleiner Graben                       | § 34 BauGB, für Teilbereich B-Plan 10/35 in Aufstellung, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                          | (M) – W         | 1,5         |
| KÖ-M-06                                            | Zwischen Ersatzstraße und Hauptstraße                            | § 34 BauGB und B-Plan 10/44 setzt MI fest, faktisch überwiegend Wohnnutzung => Änderung B-Plan prüfen                                                                                                      | (M) - W         | 4,8         |
| KÖ-M-07                                            | Südlich Maritim                                                  | B-Plan 10/5 setzt Parkplatz fest, faktisch nur Wohnnutzung => Änderung B-Plan                                                                                                                              | (M) - W         | 0,7         |
| KÖ-M-08                                            | Südlich Steinmetzstraße                                          | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,9         |
| KÖ-M-09                                            | Nördlich Mirbachstraße                                           | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 0,7         |
| <b>Planungsraum 2 – Nieder- und Oberdollendorf</b> |                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |                 |             |
| DO-M-05                                            | Im neuen Eimer/ östlich Friedensstraße                           | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,2         |
| DO-M-07                                            | Nördlich Oberkasseler Straße                                     | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,0         |
| DO-M-08                                            | Westlich Cäsariusstraße                                          | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,3         |
| DO-M-09                                            | Westlich Bergstraße/ Auf dem Ruppengarten                        | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 0,8         |
| DO-M-10                                            | Südlich Kirchbitzgasse                                           | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,2         |
| DO-M-11                                            | Nördlich Petersberger Straße                                     | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 0,8         |
| DO-M-12                                            | Zwischen Petersberger Straße und zur alten Weinschule            | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,2         |
| DO-M-13                                            | Zwischen Rhein und Hauptstraße/ südlich Fähre Ndd.               | § 34 BauGB, faktisch überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Gastronomie                                                                                                                                       | (M) - W         | 2,4         |
| DO-M-14                                            | Ecke Godesberger Straße/ Hauptstraße                             | B-Plan 20/7 setzt rund 0,1 ha als Kerngebiet (MK) fest. FNP-Fläche liegt unterhalb der Darstellungsschwelle (0,5 ha)                                                                                       | (M) - W         | 0,2         |
| DO-M-15                                            | Südlich Königstraße                                              | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,2         |
| DO-M-16                                            | Zwischen Heisterbacher Straße und Kirchbitzgasse                 | § 34 BauGB, faktisch überwiegend Wohnnutzung                                                                                                                                                               | (M) - W         | 1,0         |
| DO-M-17                                            | Ortskern Oberdollendorf                                          | § 34 BauGB, faktisch überwiegend Wohnnutzung, vereinzelt Gastronomie und Kleingewerbe (Gemengelage)                                                                                                        | (M) - W         | 3,6         |
| <b>Planungsraum 3 – Stieldorf</b>                  |                                                                  |                                                                                                                                                                                                            |                 |             |
| ST-M-02                                            | Hofstelle Vinxeler Straße 61 /Südlicher Ortseingang Vinxel       | B-Plan 50/1 7. Änderung setzt MI fest, Ursprüngliche Gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben (Nur Lager& Verkauf Antikmöbel). Sonst nur Wohnnutzung. Fläche liegt unterhalb der Darstellungsschwelle (0,5 ha) | (M) - W         | 0,3         |
| ST-M-03                                            | Nördlich Vinxeler Straße/ Alte Dorfstraße (Vinxel)               | B-Plan 50/1 setzt MD fest, es ist aber keine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung mehr vorhanden, Faktisch nur Wohnnutzung => Änderung B-Plan                                                      | (M) - W         | 2,0         |
| ST-M-04                                            | Südlich Rauschendorfer Straße                                    | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 0,6         |
| ST-M-05                                            | Westlich Im Heidegarten/ Im Stoffelsburgert                      | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                       | (M) - W         | 1,1         |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nummer                                                | Name                                                                       | Planungsrecht, Grund der Änderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Änderung von zu | Fläche [ha] |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| ST-M-06                                               | Nördlich Bockerother Straße                                                | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 1,1         |
| ST-M-07                                               | Südlich Bockerother Straße                                                 | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 2,2         |
| ST-M-08                                               | Östlich Oelinghovener Straße zwischen Poststraße und Rauschendorfer Straße | B-Plan 50/9 setzt ein dörfliches Wohngebiet (MD-W) fest. Faktisch nur Wohnnutzung mit => Änderung B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (M) - W         | 1,6         |
| ST-M-09                                               | Östlich Oelinghovener Straße südlich Rauschendorfer Straße                 | B-Plan 50/6 setzt Dorfgebiet (MD) fest. Faktisch nur Wohnnutzung mit Ausnahme einer Althofstelle => Änderung B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 1,2         |
| ST-M-10                                               | Westlich Alte Poststraße                                                   | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 0,4         |
| <b>Planungsraum 4 – Thomasberg/ Heisterbacherrott</b> |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |             |
| TH-M-01                                               | Westlich Haus Schlesien                                                    | B-Plan 40/4 setzt WA, WR, Grün- und Ausgleichsflächen fest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (M) - W, Gr     | 3,0         |
| TH-M-02                                               | Nördlich Petrusstraße                                                      | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 1,2         |
| TH-M-03                                               | Südlich Stenzelbergstraße/ Rosenaustraße                                   | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 1,7         |
| TH-M-04                                               | Westlich Dollendorfer Straße (Hausnummer 348 – 378)                        | B-Plan 60/8 setzt MI fest, Faktisch fast nur Wohnnutzung (Kosmetikstudio, privates Oldtimerlager) => Änderung B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (M) - W         | 0,9         |
| TH-M-05                                               | Zwischen Steinweg und Dollendorfer Straße                                  | § 34 BauGB, B-Plan 60/8 ist hier 1969 nicht genehmigt worden, 1993 mit Ergänzungssatzung Grengelsbitze-Sonderbusch einbezogene Flächen, Faktisch fast nur Wohnnutzung mit Ausnahme Sanitär- und Heizungsbetrieb (Fremdkörper, Bestandsschutz) sowie Hausmeisterservice                                                                                                                                                                                                   | (M) - W         | 1,6         |
| TH-M-06                                               | Zwischen Steinweg und zum Rothberg                                         | B-Plan 60/8 – Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Faktisch Wald, Fläche liegt unterhalb der Darstellungsschwelle (0,5 ha)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (M) - Wald      | 0,3         |
| TH-M-07                                               | Östlich Siebengebirgsstraße                                                | B-Plan 60/10-12 setzt hier MI fest, Faktisch fast nur Wohnnutzung mit Ausnahme Elektriker und Restaurant (Fremdkörper, Bestandsschutz), für beide liegen Bauanträge für Wohngebäude vor.<br>=> Änderung B-Plan prüfen)                                                                                                                                                                                                                                                   | (M) - W         | 2,2         |
| TH-M-08                                               | Zwischen Obere Straße, Siebengebirgsstraße und Wiesenstraße                | B-Plan 60/3 setzt hier größtenteils WA fest, entlang der Wiesenstraße MI, faktisch finden sich im gesamten Geltungsbereich entlang der Siebengebirgsstraße und der Wiesenstraße verschiedene Nutzungen (Zahnarzt, Ärzte, Apotheke, Fahrschule, Immobilienmakler, Postfiliale, Friseur u.a.), die alle grundsätzlich auch im WA zulässig sind. Planungsziel ist die eine Sicherung und Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur. Teilweise Darstellung als W statt bisher M | (M) - W         | 2,1         |
| TH-M-09                                               | Nördlich Wiesenstraße/ westlich Obere Straße                               | B-Plan 60/8 setzt MI fest, Überwiegend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung (Möbelhandel, Schreinerei) wurde aufgegeben. Antrag auf Wohnnutzung liegt vor => Befreiung/ Änderung B-Plan prüfen.                                                                                                                                                                                                                                                                              | (M) - W         | 1,0         |
| TH-M-10                                               | Zwischen Wiesenstraße, Weberstraße und Am Wildpfad                         | B-Plan 60/9 setzt MI fest, faktisch nur Wohnnutzung mit Ausnahme einer Tischlerei im Bestand (Fremdkörper, Bestandsschutz) => Änderung B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (M) - W         | 2,3         |

Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter – Begründung (Vorentwurf, Stand 24.09.2026)

| Nummer                            | Name                                                                         | Planungsrecht, Grund der Änderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Änderung von zu | Fläche [ha] |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| TH-M-11                           | Zwischen Wiesenstraße, Siebengebirgsstraße, Kleiner Ölberg und Rosenaustraße | B-Plan 60/9 setzt MK fest, teilweise in WA geändert (B-Plan 60/53), faktisch nur Wohnen und Freie Berufe (Wohngebietstypische Nutzungen, Rechtsanwalt).<br>=> Änderung B-Plan.                                                                                                                                                                                                                                            | (M) - W         | 1,1         |
| TH-M-12                           | Zwischen Siebengebirgsstraße, Rosenaustraße und Kleiner Ölberg               | B-Plan 60/9 setzt MI fest, faktisch nur Wohnnutzung mit Ausnahme einer Tankstelle im Bestand (Fremdkörper, Bestandsschutz)<br>=> Änderung B-Plan.                                                                                                                                                                                                                                                                         | (M) - W         | 0,7         |
| <b>Planungsraum 5 – Ittenbach</b> |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |             |
| IT-M-03                           | Westlich Pfarrer-Franßen-Weg                                                 | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 0,6         |
| <b>Planungsraum 6 – Oberpleis</b> |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |             |
| OB-M-01                           | Am Krahfeld/ Westlich Grundschule                                            | § 35 BauGB, Planungsziel: Kita, Turnhalle o.ä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (M) - Öff       | 1,3         |
| OB-M-02                           | Am Krahfeld/ Östlich Grundschule                                             | § 35 BauGB, Planungsziel: Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (M) - W         | 3,5         |
| OB-M-03                           | Südlich Herresbacher Straße                                                  | § 35 BauGB, Planungsziel: Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (M) - W         | 0,8         |
| OB-M-04                           | Im Kreuzgarten West                                                          | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 0,5         |
| OB-M-05                           | Grundschule Sonnenhügel                                                      | § 34 BauGB, Grundschule                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (M) - Öff       | 1,9         |
| OB-M-06                           | Südlich entlang Herresbacher Straße                                          | § 34 BauGB, überwiegend Wohnnutzung und Einzelhandel, Kfz-Handel sowie ein Geflügelmastbetrieb. Aufgrund der Geruchsemissionen ist die langfristig geplante Entwicklung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen nur nach Aufgabe oder Verlagerung des Geflügelmastbetriebes möglich. Der Einzelhandel dient der Nahversorgung. Mithin verbliebe der KFZ-Betrieb als Fremdkörper (Bestandsschutz) umgeben von Wohnnutzung. | (M) - W         | 3,4         |
| OB-M-07                           | Zwischen Herresbacher Straße und Mozartstraße                                | § 34 BauGB, faktisch fast nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (M) - W         | 3,1         |
| OB-M-08                           | Ehemaliger Ortskern „Boseroth“ südlich Boseroth Straße)                      | § 34 BauGB, faktisch fast nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (M) - W         | 3,7         |
| OB-M-09                           | Ehemaliger Ortskern „Boseroth“ nördlich Boseroth Straße                      | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 1,9         |
| OB-M-10                           | Ortskern Ruttscheid, südlich der Ruttscheider Straße                         | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 1,9         |
| OB-M-11                           | Ortskern Ruttscheid, nördlich der Ruttscheider Straße                        | § 34 BauGB, faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (M) - W         | 1,9         |
| OB-M-12                           | Ortskern Berghausen                                                          | § 34 BauGB, faktisch fast nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (M) - W         | 6,9         |
| OB-M-13                           | Siegburger Straße / Ecke Im Wiesengrund                                      | Fluchtlinienplan 60/2 (Aufhebung im Verfahren) faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (M) - W         | 0,7         |
| OB-M-14                           | Im Wiesengrund/ Weilerweg                                                    | B-Plan 60/13 setzt für rund 0,2 ha MI fest, Wohnnutzung mit Ausnahme eines Dachdeckerbetriebes (Fremdkörper, Bestandsschutz). Die FNP-Fläche liegt unterhalb der Darstellungsschwelle (0,5 ha)                                                                                                                                                                                                                            | (M) - W         | 0,2         |
| <b>Planungsraum 7 – Oberhau</b>   |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |             |
| OH-M-02                           | Westlich Unterdorfstraße                                                     | B-Plan 60/23 setzt teilweise MI fest, aber es ist keine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung mehr vorhanden, Faktisch nur Wohnnutzung => Änderung B-Plan                                                                                                                                                                                                                                                          | (M) - W         | 1,2         |

| Nummer  | Name                    | Planungsrecht, Grund der Änderung                                                                                                                                                                                                                                                           | Änderung von zu | Fläche [ha] |
|---------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| OH-M-03 | Östlich Unterdorfstraße | § 34 BauGB, Faktisch fast nur Wohnnutzung, Althofstellen                                                                                                                                                                                                                                    | (M) - W         | 1,1         |
| OH-M-04 | Östlich Schulstraße     | B-Plan 60/24 setzt Parkplatz und Spielplatz fest, (Restfläche: M; Nördlich angrenzend wurde der FNP im Zuge der Aufstellung des B-Planes 60/24 1. Änderung bereits im Wege der 15. Berichtigung angepasst (von M zu W))<br>Die FNP-Fläche liegt unterhalb der Darstellungsschwelle (0,5 ha) | (M) - W         | 0,3         |
| OH-M-05 | Westlich Schulstraße    | § 34 BauGB, Faktisch nur Wohnnutzung                                                                                                                                                                                                                                                        | (M) - W         | 0,8         |

Quelle: Stadt Königswinter

### 5.2.2.3 Anpassungen – Änderung zu gemischten Bauflächen

Tabelle 16: Änderungen in gemischte Bauflächen

| Nummer  | Name                                   | Grund der Änderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Änderung von zu | Fläche [ha] |
|---------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| ST-M-11 | Westlich Raiffeisenstraße in Stieldorf | Fläche liegt innerhalb Nahversorgungszentrum, verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. Heizungs- und Klimatechnik, Kfz-Werkstatt, Restaurant)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (W) zu M        | 0,5         |
|         | Östlich des Bahnhof Niederdollendorf   | Die Fläche ist noch als Bahnanlage gewidmet, soll gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20/10 nach ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz als gemischte Baufläche zur Verfügung stehen. Mit der Änderung in gemischte Bauflächen folgen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der gemischten Nutzungsstruktur im Bestand beziehungsweise in dessen Umfeld. (entfällt ggf.) | Bahnfläche zu M |             |

Quelle: Stadt Königswinter

### 5.2.3 Rücknahmen gemischter Bauflächen

Rücknahmen von gemischten Bauflächen zugunsten des Freiraums bzw. land- und forstwirtschaftlicher Flächen sind mit Ausnahme von kleineren Flächen unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha (bzw. 0,2 ha) nicht vorgesehen und werden hier daher nicht weiter aufgeführt.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im FNP sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Daher ist für die vielfältigen Wirtschaftsbranchen ein Angebot an Gewerbeflächen vorzuhalten. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2.2 ermittelten gewerblichen Reserveflächen und dient der Deckung der unter Kapitel 3.2.3 ermittelten Flächenbedarfe für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Königswinter.

Gewerbliche Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von Industrie- und Gewerbebetrieben, welche aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen in anderen Baugebieten nicht untergebracht werden können oder unzulässig sind.

Entgegen der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan wird zukünftig nicht mehr zwischen Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) unterschieden. Um bei der Ausgestaltung der örtlichen Situation flexibler zu sein, werden zukünftig nur Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Gemäß Baunutzungsverordnung kann die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Rahmen von konkretisierenden Bebauungsplänen in Industrie- sowie in Gewerbegebiete ausdifferenziert werden.

Die neu dargestellten gewerblichen Bauflächen eignen sich aufgrund der Abstände zu vorhandenen Siedlungsbereichen nicht oder nur eingeschränkt für eine industrielle Entwicklung. Der Rat der Stadt Königswinter hat am 09.10.2017 zudem eine industrielle Entwicklung der potenziellen gewerblichen Bauflächen im Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth abgelehnt (vgl. Beschluss 405/2017), der Bereich soll daher ausschließlich für Gewerbegebiete entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Soweit erforderlich sind die zulässigen Nutzungen im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung gegebenenfalls hinsichtlich der zulässigen Emissionen von gewerblichen Betrieben weiter einzuschränken.

#### 5.3.1 Übernahmen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete weitgehend zu erhalten. Die bisherigen Darstellungen von Gewerbeflächen aus dem wirksamen FNP werden, mit Ausnahme der unter Rücknahmen verzeichneten Flächen weiterhin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dem Vorrang der Innenentwicklung wird damit entsprochen. Als Darstellungen werden insbesondere folgende gewerblichen Bauflächen im Umfang von rund 89,2 ha plus kleinteilige Anpassungen an die Bestandsnutzungen (< 0,2 ha) von insgesamt 0,6 ha übernommen:

- Faktisches Industriegebiet ehemalige Lemmerzwerke (KWK und MaxxionWheels)
- Faktisches Industriegebiet Didier und Dinova Gewerbegebiet Wahlfeld
- Gewerbegebiet Ruttscheid / Gewerbepark Siebengebirge
- Gewerbegebiet Krahfeld
- Gewerbegebiet Cäsariusstraße/ Oberkasseler Straße
- Gewerbegebiet Mühlenbruch
- Gewerbegebiet Wingertsbitze
- Gewerbegebiet Probsteistraße
- Gewerbestandort Gräfenhohn
- Gewerbestandort Sassenberg
- Gewerbestandort Rauschendorf

### 5.3.2 Rücknahmen von gewerblichen Bauflächen zugunsten des Freiraumes

Aus den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes werden künftig die in der Tabelle 19 aufgeführten Flächen zurückgenommen, sie werden also nicht weiter als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

**Tabelle 17: Rücknahme der Darstellung von Gewerblichen Bauflächen**

| Nr.                               | Name                                                | Grund der Rücknahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fläche [ha] |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Planungsraum 6 - Oberpleis</b> |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| OB-G-08.1                         | Westlich Gewerbegebiet "Ruttscheid"                 | Hochwertiges Biotop, Ausgleichsflächen und Regenrückhaltebecken im Lützbachtal in städtischem Eigentum. Im B-Plan Nr. 60/19 "Gewerbepark Oberpleis" ist die Fläche noch als gewerbliche Baufläche festgesetzt. <b>Die Fläche ist sehr stark hängig und konnte daher nicht wirtschaftlich entwässert werden. Die Erschließung wurde abweichend von den Festsetzungen des B-Planes umgesetzt. Eine Anpassung des B-Planes Nr. 60/19 an den tatsächlichen Bestand ist erforderlich.</b> | 3,9         |
| OB-G-08.2                         | Südwestlich GE "Ruttscheid"                         | Im B-Plan Nr. 60/19 "Gewerbepark Oberpleis" ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ohne überbaubare Flächen festgesetzt, da Abstände zur südlich angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten sind. Eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. <b>Die Erschließung wurde zudem abweichend von den Festsetzungen des B-Planes umgesetzt. Eine Anpassung des B-Planes an den tatsächlichen Bestand ist erforderlich.</b>                                  | 0,8         |
| OB-G-03                           | Südlich GE "Krahfeld"                               | Landschaftsschutzgebiet. Im B-Plan Nr. 60/39 als Ausgleichsfläche festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1,1         |
| OB-G-02                           | Nordöstlich GE "Krahfeld"                           | Landschaftsschutzgebiet. Im B-Plan Nr. 60/39 als Ausgleichsfläche festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,2         |
| OB-G-13                           | GE "Wahlfeld" - östlicher Teil der ehem. Kläranlage | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches. Im B-Plan Nr. 60/22 als Ausgleichsfläche festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,5         |
| OB-G-14.3                         | Propsteistraße Süd                                  | Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches und Landschaftsschutzgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,4         |
| <b>Summe:</b>                     |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6,9</b>  |

Quelle: Eigene Darstellung, Fläche gerundet

### 5.3.3 Geänderte Darstellungen von gewerblichen Bauflächen

#### 5.3.3.1 Anpassungen an die tatsächliche Nutzung

Die Anpassungen der Darstellungen an die tatsächlichen Nutzungen können nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Die entsprechenden Flächen sind bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Der Flächennutzungsplan sichert lediglich die bestehenden Nutzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Es sollen drei bereits bestehende Bereiche/ Standorte über eine Darstellung als gewerbliche Baufläche gesichert werden. Zudem erfolgen kleinteilige Anpassungen an die Bestandsnutzungen (< 0,2 ha), die hier nicht einzeln aufgeführt werden. Teilweise werden auch bisher als Verkehrsflächen dargestellte Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

**Tabelle 18: Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen zur Bestandssicherung**

| Nummer    | Name                                  | Grund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fläche<br>[ha] |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| OH-G-01   | Gewerblicher Einzelstandort Eudenberg | Innerhalb der Ortslage Eudenberg befindet sich ein Gewerbebetrieb (Maschinenbau). Dieser ist über den Bebauungsplan 60/34 planungsrechtlich gesichert. Die Stadt Königswinter will diese Gewerbefläche sichern und dauerhaft erhalten. Eine weitere Entwicklung ist durch die benachbarten Nutzungen und die Vorgaben des Planungs- und Immissionsschutzrechtes eingeschränkt. Die Darstellung orientiert sich dabei an den gewerblich genutzten und im B-Plan 60/34 festgesetzten Flächen. | 0,5            |
| DO-G-01   | Faktisches Gewerbegebiet Hauptstraße  | Zwischen Hauptstraße in Niederdollendorf, der Bahnstrecke und dem ehemaligen Sportplatz befindet sich derzeit ein faktisches Gewerbegebiet (Kfz-Händler inkl. Werkstatt, ein Groß- und Einzelhändler für Tür und Fensterbeschläge und eine Vermietung von Lagerboxen/Lagerraum sowie einzelne Wohngebäude). Die Stadt Königswinter will diese Gewerbefläche sichern und dauerhaft erhalten. Die hier bestehenden Nutzungen können sich durch die Darstellung am Standort weiter entwickeln. | 2,5            |
| OB-G 14.1 | Propsteistraße Nord                   | Nördlich der Propsteistraße befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Dieser Standort ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zusammen mit dem Standort südlich der Propsteistraße soll der Bereich als Gewerbefläche gesichert und dauerhaft erhalten werden.                                                                                                                                                                                                                                           | 0,3            |
| Summe     |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,3            |

Quelle: Eigene Darstellung

### 5.3.3.2 Anpassungen von anderen Flächendarstellungen in gewerbliche Bauflächen

Änderungen der Darstellungen bisher andersartig genutzter Flächen zu gewerblichen Bauflächen stellen – im Gegensatz zu den Anpassungen der Darstellungen an die tatsächlichen Nutzungen im Bestand – grundsätzlich eine Möglichkeit zur Deckung der gewerblichen Flächenbedarfe dar. Diese resultieren aus künftiger Konversion von Nutzungen oder einer intensiveren baulichen Nutzung von Flächen. Im Flächennutzungsplan werden künftig die folgenden Darstellungen zu gewerblichen Bauflächen geändert:

**Tabelle 19: Umwidmung von bereits baulich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen**

| Nummer  | Name      | Planungsraum | Kategorie         | Fläche<br>[ha] |
|---------|-----------|--------------|-------------------|----------------|
| KÖ-G-02 | Am Kissel | Königswinter | Umwidmung (V – G) | 1,8            |
| Summe   |           |              |                   | 1,8            |

Quelle: Eigene Darstellung, Hinweis: V = Verkehrsfläche Parkplatz

### 5.3.4 Neudarstellungen

Für Königswinter besteht gemäß Kapitel 3.2.3 ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 37,0 ha bis 2043. Die Stadt Königswinter kann derzeit fast keine planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen anbieten. Die nicht betriebsgebundenen Reserven belaufen sich auf ca. 4,2 ha. Durch Umwidmungen von anderen Flächen im Siedlungsbestand können rund 1,8 ha gewerbliche Bauflächen im Bereich Am Kissel in Königswinter-Altstadt geschaffen werden.

**Tabelle 20: Bedarf und Reserven**

|                                       | Fläche [ha] |
|---------------------------------------|-------------|
| Regionalplanerisch ermittelter Bedarf | 37,0        |
| freie FNP-Reserven (G-Fläche)         | - 4,2       |
| Umwidmungen zu G-Fläche               | - 1,8       |
| Neudarstellungen G-Fläche             | - 27,2      |
| Differenz/ Unterdeckung               | 4,8         |

Quelle: Eigene Darstellung

Mittelfristig steht das derzeit in der Planung befindliche Gewerbegebiet Siefen mit ca. 7,4 ha zur Verfügung (vgl. 76. FNP-Änderung). Weitere mittel- und langfristig nutzbare Reserven bestehen derzeit nicht, sodass die Neuausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs in Königswinter erforderlich ist. Aber auch mit der langfristig geplanten Erweiterung des Gewerbeparks Siebengebirge im Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth von insgesamt 19,8 ha kann der von der Regionalplanung ermittelte Bedarf nicht vollständig bis 2043 gedeckt werden. Es verbleibt ein Defizit von rund 4,8 ha.

**Tabelle 21: Neudarstellung gewerblicher Bauflächen**

| Nummer    | Name                                             | Planungsraum | Kategorie              | Fläche [ha] |
|-----------|--------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------|
| OB-G-08   | Gewerbegebiet Siefen (76. Änderung FNP)          | Oberpleis    | Neudarstellung (L – G) | 7,4         |
| OB-G-11.1 | Erweiterung Gewerbepark Siebengebirge – Teil I   | Oberpleis    | Neudarstellung (L – G) | 8,5         |
| OB-G-11.2 | Erweiterung Gewerbepark Siebengebirge – Teil II  | Oberpleis    | Neudarstellung (L – G) | 5,4         |
| OB-G-11.3 | Erweiterung Gewerbepark Siebengebirge – Teil III | Oberpleis    | Neudarstellung (L – G) | 1,4         |
| OB-G-11.4 | Erweiterung Gewerbepark Siebengebirge – Teil IV  | Oberpleis    | Neudarstellung (L – G) | 4,5         |
| Summe:    |                                                  |              |                        | 27,2        |

Quelle: Eigene Darstellung

Grundsätzlich ist mit den dargestellten gewerblichen Bauflächen sparsam umzugehen. Es empfiehlt sich, im Rahmen der Vergabe von städtischen Grundstücken an Unternehmen auch zukünftig restriktive Kriterien zugrunde zu legen, um eine möglichst optimale Ausnutzung der dargestellten Flächen zu erreichen. Die gewerblichen Bauflächen sollten in erster Linie dazu genutzt werden, den bestehenden Unternehmen in Königswinter Entwicklungsreserven anzubieten.

## 5.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sind Flächen für Sondernutzungen, die weder als Wohnbauflächen noch als gemischte oder gewerbliche Bauflächen dargestellt werden können. Die Sonderbauflächen werden nach ihrer beabsichtigten Nutzungsart differenziert, um immissionsschutzrechtliche und landesplanerische Fragestellungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abschätzen zu können. Im neuen Flächennutzungsplan werden ausschließlich Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und keine Sondergebiete mehr dargestellt.

Die Darstellung der Sonderbauflächen und die damit verfolgte Zweckbestimmung orientiert sich an dem Katalog der in § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO beispielhaft aufgeführten Sondergebiete. Im Flächennutzungsplan werden nur sonstige Sonderbauflächen sowie Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Für eine zielgerichtete Steuerung der dargestellten Sonderbauflächen ist eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung erforderlich, um mögliche Auswirkungen für Fläche und deren Umfeld bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes deutlich machen zu können. Aus diesem Grund erhält jede Sonderbaufläche eine Zweckbestimmung, die in Bebauungsplänen durch verbindliche Festsetzungen weiter zu konkretisieren ist.

### 5.4.1 Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel

Die bisher als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dargestellten Flächen werden zukünftig als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der Flächennutzungsplan verfolgt dabei das Ziel die bestehenden Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel zu erhalten. Die Darstellung von sonstigen Sonderbauflächen mit einer konkretisierenden Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet.

Sonderbauflächen für den Einzelhandel werden dort dargestellt, wo großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten existieren, die gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Königswinter als zentrenergänzende Standorte sowie der Nahversorgung dienen. Zudem werden durch die Darstellungen auch Standorte gesichert, die innerhalb der Zentren liegen. Hier werden städtische Absichten zur Erweiterung innerhalb der Zentren im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dokumentiert und entsprechende Standorte gestärkt.

Für die Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel gibt der Flächennutzungsplan maximale zulässige Verkaufsflächen für das Bebauungsplanverfahren vor, die zur Steuerung des Einzelhandels in nicht-integrierten Lagen dienen. Folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthalten:

#### 5.4.1.1 S 01 – Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Proffenweg

Die Fläche liegt im zentralen Versorgungsbereich Niederdollendorf. Die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes *„Einzelhandel und Großflächiger Einzelhandel – überwiegend Nahversorgung“* (Darstellung gemäß der 3. Berichtigung des FNP) wird im Sinne der Rechtsicherheit und Bestimmtheit geändert in die Zweckbestimmung *Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung und nicht großflächiger Einzelhandel, mit maximal 3.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“*

Der rechtskräftige Bebauungsplan 20/17, 1. Änderung setzt dort „Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel – überwiegend Nahversorgung“ und eine Gesamtverkaufsfläche von 3.550 m<sup>2</sup> fest. Zulässig sind dort:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 15 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 15 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogerieartikel bis maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 15 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis maximal 450 m<sup>2</sup>, Randsortimente auf maximal 15 % der Verkaufsfläche

Für den Bereich wurde am 05.06.2024 das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 20/17 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet. Ziel der Planung ist u.a. eine Erweiterung der Verkaufsfläche für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dann einer Gesamtverkaufsfläche von 3.750 m<sup>2</sup>. Nach Abschluss des bebauungsplanverfahren soll eine Berichtigung des FNP erfolgen, sofern das Verfahren während der Neuaufstellung des FNP abgeschlossen wird, wird die Änderung in den Entwurf des FNP einfließen.

#### **5.4.1.2 S 02 – Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter im Areal „Im Mühlenbruch“**

Die Fläche liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Niederdollendorf. Dort befindet sich ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter. Der rechtskräftige Bebauungsplan 30/14, 2. Änderung setzt dort ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ fest. Zulässig ist:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> (inklusive Freiverkaufsflächen) mit den Kernsortimenten Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Gartenbedarf, Tiernahrung und Zoobedarf sowie lebende Tiere (auf maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Auf 695 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind (zentrenrelevante) Randsortimente zulässig.

Zur Bestandssicherung wird der Bereich als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel mit der entsprechenden Zweckbestimmung im FNP dargestellt.

#### **5.4.1.3 S 03 bis S 05 – Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung im Areal „Im Mühlenbruch“**

Am Standort „Im Mühlenbruch“ befinden sich – außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - drei großflächige Einzelhandelsbetriebe (S 10 bis S 12 im FNP). Der Bebauungsplan 30/14, 2. Änderung setzt dort drei Sondergebiete So 2, 3 und 4 für den großflächigen Einzelhandel fest.

Für den Bereich wird der Bebauungsplan 30/23 neu aufgestellt. Das Verfahren wurde am 15.11.2021 eingeleitet. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes 30/23 sind insbesondere der Schutz, der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteilzentrum Königswinter Altstadt sowie in den Nahversorgungszentren Nieder-/Oberdollendorf und im Ortsteilzentrum Bonn-Oberkassel. Dazu soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Königswinterer Sortimentsliste im Plangebiet

planungsrechtlich gesteuert und beschränkt werden. Es sollen Regelungen zu den maximalen Verkaufsflächen getroffen werden, die in Summe nicht über den bisher genehmigten Bestand hinausgehen. Des Weiteren besteht im gesamten Stadtgebiet ein erheblicher Mangel an gewerblichen Bauflächen insbesondere für das Handwerk und das produzierende Gewerbe; daher sollen diese Nutzungen im Plangebiet gesichert und gestärkt werden. Im neuen B-Plan 30/23 soll der bereits genehmigte und errichtete Bestand planungsrechtlich wie folgt gesichert werden:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche (SO 2 = S 11 im FNP)
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche (SO 3 = S 12 im FNP)
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 870 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche (SO 4 = S 13 im FNP)

Zur Bestandssicherung sollen die jeweiligen Bereiche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im FNP dargestellt werden.

#### **5.4.1.4 S 06 – Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Ittenbach**

In Ittenbach befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrum ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt (Discounter), ein nicht großflächiger Drogeriemarkt und ein nicht großflächiger Bekleidungsmarkt.

Der vorhabengezogene Bebauungsplan 70/24/1 setzt dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel – überwiegend Nahversorgung“ und einer Gesamtverkaufsfläche von 3.350 m<sup>2</sup> fest. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogerieartikel bis maximal 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 30 % der Verkaufsfläche
- ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Bekleidung und Haushaltstextilien oder dem Kernsortiment zoologischer Bedarf und Tiere (Textilfachmarkt oder Zoofachmarkt) bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche

Zur Bestandssicherung wird der Bereich als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und Einzelhandel mit maximal 3.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ dargestellt.

#### **5.4.1.5 S 07 bis S 09 – Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung in Oberpleis**

In Ortskern von Oberpleis befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches drei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte). Zwei dieser Betriebe sind über die 8. Änderung des Bebauungsplanes 60/13 im Bereich "Am Offermannnsberg" planungsrechtlich gesichert. Der dritte Standort ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zulässig bzw. genehmigt sind dort:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (S 15 im FNP)

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 25 % der Verkaufsfläche (S 16 im FNP)
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit derzeit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (S 17 im FNP)

Zur Bestandssicherung werden die drei Bereiche jeweils als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel mit der entsprechenden Zweckbestimmung im FNP dargestellt.

#### **5.4.1.6 S 10 – Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung in Stieldorf**

In Ortskern von Stieldorf befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, welcher der Nahversorgung dient (Lebensmittelmarkt, Vollsortimenter). Der Standort ist über den Bebauungsplan 50/12 planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan setzt dort ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgung“ fest. Zulässig ist dort:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis maximal 1.176 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Randsortimente auf maximal 20 % der Verkaufsfläche.

Der Standort liegt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des festgelegten Nahversorgungszentrums Stieldorf. Zur Bestandssicherung wird der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung mit maximal 1.176 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ dargestellt.

Im Folgenden werden die Sonderbauflächen in der Übersicht dargestellt.

Tabelle 22: Übersicht Sonderbauflächen

| Name                                                              | Planungsraum                     | Kategorie                                                                    | Fläche [ha]  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel</b>            |                                  |                                                                              |              |
| S 01 - Fachmarktzentrum Proffenweg                                | Dollendorf                       | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 1,5          |
| S 02 – OBI Im Mühlenbruch                                         | Dollendorf                       | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 3,4          |
| S 03 – LIDL Im Mühlenbruch                                        | Dollendorf                       | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,8          |
| S 04 - ALDI Im Mühlenbruch                                        | Dollendorf                       | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,9          |
| S 05 – ehem. Netto Im Mühlenbruch                                 | Dollendorf                       | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,5          |
| S 06 - Fachmarktzentrum Ittenbach                                 | Ittenbach                        | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 1,4          |
| S 07 - EDEKA in Oberpleis Mitte                                   | Oberpleis                        | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,6          |
| S 08 - ALDI in Oberpleis Mitte                                    | Oberpleis                        | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,5          |
| S 09 - REWE in Oberpleis Mitte                                    | Oberpleis                        | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | + 0,9        |
| S 10 – EDEKA in Stieldorf                                         | Stieldorf                        | Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel                                   | 0,5          |
| <b>Sonstige Sonderbauflächen</b>                                  |                                  |                                                                              |              |
| S 00 - Überregionale Ausbildungsstätte                            | Dollendorf                       | <b>Rücknahme:</b> Sonstige Sonderbaufläche zu Fläche für die Forstwirtschaft | - 5,4        |
| S 11 – Sport- und Freizeitzentrum Gut Buschhof                    | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | <b>Rücknahme:</b> Sonstige Sonderbaufläche zu Fläche für die Forstwirtschaft | - 2,6        |
| S 11 - Sport- und Freizeitzentrum Gut Buschhof                    | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | 8,0          |
| S 12 - Fachklinik Thomasberg                                      | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | 1,8          |
| S 13 - Drachenfelsplateau                                         | Altstadt Königswinter            | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | 0,5          |
| S 14 - Arbeitnehmer Zentrum Königswinter (AZK)                    | Dollendorf                       | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | 1,2          |
| S 15 - Sport Freizeitzentrum Saunapark Siebengebirge              | Oberpleis                        | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | 2,3          |
| S 16 - Bundeswehrdepot                                            | Oberhau                          | Sonstige Sonderbaufläche                                                     | + 24,5       |
| <i>S 17 – Freiflächenphotovoltaikanlage westlich Oberscheuren</i> | <i>Stieldorf</i>                 | <i>Sonstige Sonderbaufläche - bisher nicht dargestellt</i>                   | <i>+ 7,9</i> |

Quelle: Eigene Darstellung

#### **5.4.2 Sonstige Sonderbauflächen (§ 11 BauNVO)**

Gemäß § 11 BauNVO „Sonstige Sondergebiete“ gibt es Nutzungen, die sich von den Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und Sondergebiete für Erholung (Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO) wesentlich unterscheiden. Sonstige Sonderbauflächengebiete sind mit folgenden Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan dargestellt:

##### **5.4.2.1 S 00 –Sondergebiet (Nr. 4 alt) „Überregionale Ausbildungsstätte“ in Oberdollendorf**

Die Darstellung des sonstigen Sondergebietes (Nr. 4 alt) mit der Zweckbestimmung „Überregionale Ausbildungsstätte“ in Oberdollendorf wird zurückgenommen, da die Zweckbestimmung unbestimmt ist und die Fläche fast vollständig im FFH- und Naturschutzgebiet Siebengebirge liegt.

##### **5.4.2.2 S 11 – Sport- und Freizeitzentrum Gut Buschhof**

Im bereits bebauten Bereich von Gut Buschhof befinden sich eine Tennis- und Badmintonhalle, ein Fitnessstudio und ein Restaurant. Die bisherige Darstellung der Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung ist unbestimmt und wird in Teilen zurückgenommen, da Teilflächen inzwischen im FFH- und Naturschutzgebiet Siebengebirge liegen. Der übrige Bereich wird zunächst in Konkretisierung der ursprünglichen Darstellung und Zielsetzung als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel, Freizeit- und Sportanlagen“ dargestellt.

Allerdings sind Vertreter des Eigentümers der Liegenschaft an die Stadt herangetreten, um Möglichkeiten für eine zukunftsfähige Nachnutzung des Areals zu erfahren. Aktuell wird die Liegenschaft nicht entsprechend der im seit dem 08.09.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/20 festgesetzten Möglichkeiten genutzt und liegt teilweise brach. Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Zulässig sind Vorhaben, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung Sport (Tennis, Schwimmen), Kommunikation (Tagungs- und Gästehaus, Restaurant) sowie der zugehörigen Beherbergungsstätte (Hotel und Wohnungen für Angestellte) stehen.

Um einen Teil des brachliegenden Anwesens wieder zu nutzen und einem weiteren Verfall vorzubeugen, wurden zuletzt 2020 mit der vierten Änderung des Bebauungsplans für einen Gebäudeteil die Nutzungen um die Nutzung „Fitnessstudio mit Fitnesstanz“ erweitert. Trotz der Nutzungserweiterung ist die Liegenschaft in großen Teilen noch immer untergenutzt und liegt brach. Lediglich die Tennisplätze im südlichen Bereich werden dauerhaft genutzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) hat daher am 04.06.2025 auf Antrag des Eigentümers einen städtebaulichen Vorprozess zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes mit mehreren Planungsvarianten eingeleitet (Startbeschluss 323/2025). Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine klaren Nutzungsoptionen vorliegen, wird der Bereich in Konkretisierung der ursprünglichen Darstellung und Zielsetzung als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel, Freizeit- und Sportanlagen“ dargestellt.

**[ wird im weiteren Verfahren ggf. angepasst]**

##### **5.4.2.3 S 12 – Fortbildungsstätte Thomasberg**

Das in Thomasberg verortete Gelände des „dbb forum siebengebirge“ der BTA GmbH zwischen der Vogtsgasse und der Straße An der Herrenwiese wurde zeitweise nicht mehr entsprechend den

Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 60/41 „Vogtsgasse/An der Herrenwiese“ genutzt. Die damalige Eigentümerin wollte die Immobilie einer Nutzung als Fachklinik oder Rehaszentrum zuführen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) hatte daher am 08.11.2023 auf Antrag des Eigentümers das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 60/41 eingeleitet, mit dem Ziel die Art der Nutzung in „Sondergebiet Fachklinik“ anzupassen. Das Bebauungsplanverfahren wurde eingestellt, da die Immobilie wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übernommen, zum Campus Thomasberg umgestaltet und als Tagungs- und Fortbildungsstandort im Rahmen des bisherigen Planungsrechts betrieben wird. Die bisher dargestellte Sonderbaufläche (Nr. 1 alt) mit der Zweckbestimmung *„Fortbildung, Tagungen sowie eingeschränkter Beherbergungsbetrieb“* und die Sonderbaufläche (Nr. 2 alt) mit der Zweckbestimmung *„Bildungsstätte“* in Thomasberg/ Heisterbacherrott sollen daher zusammengefasst und zukünftig als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Fortbildung, Tagungen und Beherbergungsbetrieb“* dargestellt werden.

#### **5.4.2.4 S 13 – Drachenfelsplateau**

Auf dem Drachenfels befinden sich das Restaurant und der Aussichtspunkt. Im Zuge der Regionale 2010 wurde das Plateau grundlegend umgestaltend und erneuert. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10/32 wurde konkretes Planungsrecht geschaffen. Da der Erhalt des Drachenfelsplateaus auch künftig den Zielen der Stadt entspricht, wird der Standort über eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Schank- und Speisewirtschaft sowie Bereich für die Stärkung des Tourismus“* zur Stärkung der Erholungs- und Tourismusfunktion gesichert.

#### **5.4.2.5 S 14 – Arbeitnehmer Zentrum Königswinter (AZK)**

Das bestehende Arbeitnehmer Zentrum Königswinter (AZK) ist eine Fort- und Weiterbildungseinrichtung mit Hotelbetrieb. Da der Erhalt auch künftig den Zielen der Stadt entspricht, wird der Standort über eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Fortbildung, Tagungen und Beherbergungsbetrieb“* gesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 20/10 ist der Bereich als Sondergebiet „Heimvolkshochschule“ festgesetzt.

#### **5.4.2.6 S 15 –Sport- und Freizeitzentrum Oberpleis**

Das bestehende Areal wird als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Sport“* gesichert. Dort befinden sich ein öffentlicher Sportplatz (Mehrzweckspielfelder) und eine privat betriebene Freizeiteinrichtung mit Hallen- und Freibad, Saunapark inklusive Wellness- und Spabereich, Tennishalle sowie ergänzenden Nutzungen (Restaurant, Kosmetikstudio usw.). Im Bebauungsplan 60/52 ist der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *„Sport und Gesundheit“* festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sport und gesundheitliche Zwecke.

#### **5.4.2.7 S 16 – Bundeswehrdepot Eudenbach**

Östlich der Ortslage Eudenbach befindet sich ein Depot7materiallager der Bundeswehr. Der Standort wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *„Bundeswehr“* festgesetzt.

#### **5.4.2.8 S 17 – Photovoltaikanlage bei Oberscheuren**

Im Bereich an der A3 westlich der Ortslage Oberscheuren ist eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geplant. Für den ersten Teilabschnitt (ca. 7,9 ha) wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Dieser privilegierte Bereich soll auf Grundlage von § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Das Baugenehmigungsverfahren läuft derzeit. Der privilegierte Bereich soll zukünftig als sonstige Sonderbaufläche S 07 mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dargestellt werden, sofern und sobald das Vorhaben genehmigt ist und umgesetzt wird. Eine Darstellung erfolgt daher vorläufig im Vorentwurf nicht.

Zusätzlich zu der privilegierten Fläche sollte ein 2. Teilabschnitt (ca. 3,3 ha) mit dem B-Plan 50/26 und der parallelen 93. FNP-Änderung entwickelt werden. Der zweite Teilabschnitt würde als sonstige Sonderbaufläche S 18 mit der Zweckbestimmung „Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage“ dargestellt werden. Die Bauleitplanverfahren wurden mit Beschluss des ASUK vom 09.09.2026 eingestellt.

Nach Abschluss der beiden Verfahren sollen die Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

**[ Entfällt, wird im weiteren Verfahren ggf. wieder aufgenommen]**

## 5.5 Gemeinbedarfsflächen und -standorte

Die Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf umfassen Einrichtungen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches wie Schulen, Kindergärten, Behörden- und Verwaltungsstandorte, Kirchen und Museen. Auch sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Spielanlage und Bolzplätze werden als Flächen für den Gemeinbedarf oder mit einem entsprechenden Symbol im FNP dargestellt.

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs müssen der Allgemeinheit dienen, d. h. einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung und ihren Bedürfnissen. Diese dürfen zudem einen privatwirtschaftlichen Nebenzweck erfüllen. Einrichtungen der Post und der Telekommunikation werden seit der Privatisierung des Unternehmens nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt. Telekommunikationseinrichtungen können, soweit sie als technische Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung dienen, als Ver- und Entsorgungsflächen dargestellt werden.

Um die Versorgung der Bevölkerung mit infrastrukturellen Einrichtungen zu gewährleisten, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen zu berücksichtigen und darüber hinaus Flächen für den zu erwartenden Bedarf darzustellen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ersetzen jedoch nicht die in den jeweiligen Geschäftsbereichen aufzustellenden fortzuschreibenden Fachplanungen zu den jeweiligen Einrichtungen. Auf eine hohe aktuelle Auslastung etwa in Kindertagesstätten oder einzelnen Schulformen ist entsprechend durch die Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung oder der Schulbedarfsplanung zu reagieren.

In den Bereichen Kindertagesstätten und Schulen ist der Bedarf kontinuierlich zu prüfen. In aller Regel ist eine beständig hohe und gleichbleibende Auslastung der Einrichtungen sinnvoll. Über die Darstellung und gesteuerte Bereitstellung von neuen Siedlungsflächen kann dies unterstützt werden. Die Auslastung der genannten Einrichtungen steht der Ausweisung von neuen Bauflächen nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings müssen im Flächennutzungsplan, soweit erforderlich, vorsorglich Flächen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass viele Einrichtungen auch in Misch- oder Wohnbauflächen entwickelt werden können.

Auf geänderte Auslastungen insbesondere in den Bereichen Schule, einzelnen Schulformen, OGS und Kindertagesstätten ist durch die entsprechenden Fachplanungen Bedarfsplanung zur Kinderbetreuung und Schulentwicklungsplanung (SEP) zu reagieren. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) kann abgeschätzt werden, wie viele Bewohner:Innen tatsächlich einziehen werden und welche Bedarfe sich daraus für soziale Einrichtungen ableiten lassen und wie sich die Bedarfe auf vorhandene Einrichtungen verteilen werden. Die dann vorhandenen Einrichtungen und deren dann vorhandene Kapazitäten sind dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Soweit statistisch belegbar, können die zukünftigen Auslastungsgrade der Gemeinbedarfseinrichtungen bei der Priorisierung der Bebauungspläne berücksichtigt werden. Dies zählt zu den fortlaufenden Aufgaben des Monitorings. Sollte sich bei der Konkretisierung der Planung herausstellen, dass keine ausreichenden Kapazitäten bestimmter Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung stehen, ist die wohnbauliche Entwicklung ggf. solange zurückzustellen bis Kapazitäten frei werden oder es sind alternativ die jeweilige Einrichtung auszubauen beziehungsweise neue Einrichtungen zu schaffen. Dies ist unter anderem Bestandteil der verwaltungsinternen Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

Durch die Darstellungen der Flächen im Flächennutzungsplan wird noch keine Investition in bestimmte Infrastrukturen ausgelöst. Soweit Darstellungen erfolgen, dienen sie dazu, verwaltungsintern Investitionsbedarfe planen zu können. Die konkreten Investitionsbedarfe werden im Rahmen der Fachplanungen und Bebauungspläne geprüft.

Viele kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen bis 0,5 ha können auch aus Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden, wenn sie grundsätzlich wohnverträglich sind (z.B. Kindergärten, Spielplätze, Kirchen usw.). Daher werden größere, flächenintensive Einrichtungen erst ab rund 0,5 ha Fläche flächenhaft sowie durch ein Symbol dargestellt, Einrichtungen auf kleineren Flächen werden nicht bzw. nur soweit erforderlich (z.B. zur Sicherung von vorhandenen Standorten im Außenbereich) mit einem Symbol dargestellt.

### 5.5.1 Schulen

Das Schulwesen wird in Nordrhein-Westfalen durch das Schulgesetz NRW – (SchulG) geregelt. Die gesetzlichen Änderungen der letzten Jahre sehen u.a. den Ausbau der Ganztagsangebote und der Sicherung eines qualitativ hochwertigen und wohnungsnahen Grundschulangebots vor. Der Schulentwicklungsplan (SEP) für den Zeitraum 2022/2023 bis 2026/2027 wurde vom Stadtrat am 11.06.2024 beschlossen. Die Fortschreibung des SEP für den Folgezeitraum wird derzeit vorbereitet.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schulstandorte einschließlich ergänzender Standorte der offenen Ganztagschule (OGS) werden – aufgrund der Bedeutung für die Stadtteile auch unterhalb der Darstellungsschwelle – alle flächig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Grenzen Schulstandorte direkt aneinander wird zur besseren Lesbarkeit in der Regel nur ein Symbol verwendet.

**Tabelle 23: Schulen**

| Bezeichnung                                                               | Typ          | Planungsraum                 | Standort                    |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------------------|
| Johann-Lemmerz-Schule Königswinter                                        | Grundschule  | Königswinter-Altstadt        | Paul-Lemmerz-Straße 1       |
| Jugenddorf Christophorusschule – Realschule (privat, staatlich anerkannt) | Realschule   | Königswinter-Altstadt        | Cleethorpeser Platz 12      |
| Jugenddorf Christophorusschule – Gymnasium (privat, staatlich anerkannt)  | Gymnasium    | Königswinter-Altstadt        | Cleethorpeser Platz 12      |
| Förderschule Drachenfelsschule                                            | Förderschule | Nieder- und Oberdollendorf   | Friedenstraße 22            |
| Gemeinschaftsgrundschule Longenburgschule                                 | Grundschule  | Nieder- und Oberdollendorf   | Friedenstraße 22            |
| Gemeinschaftsgrundschule "Am Schnitzenbusch"                              | Grundschule  | Nieder- und Oberdollendorf   | Auf dem Schnitzenbusch 7-13 |
| Gemeinschaftsgrundschule am Lauterbach                                    | Grundschule  | Stieldorf                    | Oelinghovener Str. 6-8      |
| Gemeinschaftsgrundschule Stenzelbergschule                                | Grundschule  | Thomasberg/Heisterbacherrott | Oelbergstraße 10a           |
| Katholische Grundschule Ittenbach                                         | Grundschule  | Ittenbach                    | Kirchstraße 9               |
| Katholische Grundschule Sonnenhügel                                       | Grundschule  | Oberpleis                    | Humboldtstr. 3              |
| Städtisches Gymnasium am Oelberg                                          | Gymnasium    | Oberpleis                    | Weilerweg 25                |

| Bezeichnung                                            | Typ          | Planungsraum | Standort               |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Städtische integrative Gesamtschule                    | Gesamtschule | Oberpleis    | Dollendorfer Straße 66 |
| Katholische Grundschule Oberpleis – Standort Eudenbach | Grundschule  | Oberhau      | Schulstraße 14         |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

## 5.5.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zu den sozialen Einrichtungen und Gebäuden zählen neben Kindertageseinrichtungen auch die der Jugend- und der Seniorenbetreuung sowie Gemeinde- und Bürgerhäuser mit gebündelten sozialen Angeboten. Im neuen Flächennutzungsplan wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit grundsätzlich von einer flächigen Darstellung von Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen abgesehen. Auch auf ein Plansymbol wird in der Regel verzichtet.

### 5.5.2.1 Kindertageseinrichtungen

In Königswinter existieren derzeit 29 Kindertageseinrichtungen mit 1.504 Betreuungsplätzen (Stand 19.06.2025). Davon werden derzeit 14 von Trägervereinen (Elterninitiativen) betrieben. Weitere wichtige Träger sind gewerbliche Betreiber sowie kirchliche Organisationen. Die Stadt Königswinter betreibt selbst keine Kindertageseinrichtungen. Räumlich betrachtet verteilen sich die Standorte auf den gesamten besiedelten Bereich. Lediglich in den eher ländlich geprägten östlichen Ortsteilen werden nur wenige Kindertageseinrichtungen betrieben.

Grundsätzlich soll die Planung der Standorte für Kindertageseinrichtungen so ausgerichtet sein, dass von jedem Ortsteil aus in einer zumutbaren Entfernung ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Kindertageseinrichtungen bereitgestellt wird, was jedoch aufgrund der Siedlungsstruktur in der Stadt Königswinter nicht vollständig umsetzbar ist. Nach der kurzfristigen Kindergartenbedarfsplanung 2025/2026 war in den Stadtbereichen Stieldorf (Planungsraum 3) und Ittenbach noch eine Unterversorgung mit Kita-Plätzen festzustellen, die allerdings durch Angebote in anderen Stadtbereichen (u.a. Planungsräume 4 und 6) ausgeglichen werden kann.

**Eine mittelfristige Kindertagesstätten-Bedarfsplanung liegt derzeit noch nicht vor.** Die aktuellen Bevölkerungszahlen und -Vorausberechnungen gehen von sinkenden und sich mittelfristig auf niedrigerem Niveau stabilisierenden Kinderzahlen aus, sodass derzeit voraussichtlich kein Bedarf für zusätzliche Einrichtungen besteht. Eine Aktualisierung wird derzeit erstellt. Allerdings kann dennoch der Neubau von einzelnen Einrichtungen erforderlich werden, wenn aus baulichen, wirtschaftlichen oder organisatorischen Gründen Einrichtungen restrukturiert werden sollen.

Ausgehend von der Größe und Lage der noch vorhandenen Wohnbaupotenziale, den im Vorentwurf geplanten neuen Darstellungen von Wohnbauflächen sowie der Beschlüsse des Jugendhilfeausschusses vom 15.09.2022 (Beschluss 41/2022) und 17.11.2022 (Beschluss 46/2022) ist insbesondere bei der Realisierung der Baugebiete B-Plan 50/18 und B-Plan 60/47 mit zusätzlichen Bedarfen zu rechnen. Sobald und sofern diese Planungen weiterverfolgt werden, sind dann die Bedarfe und Kapazitäten zu ermitteln und gegenüberzustellen.

Die Kitalandschaft wird sich aufgrund demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen stetig weiter entwickeln müssen. Im Flächennutzungsplan erfolgt **grundsätzlich keine Darstellung von Kindertagesstätten als Fläche für Gemeinbedarf**, da diese Einrichtungen aus Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden können und sie dort regelmäßig planungsrechtlich zulässig sind.

Die Standorte von Kindertageseinrichtungen wurden nur durch ein entsprechendes Symbol dargestellt. In Tabelle 26 sind die zum Stichtag 30.04.2026 bestehenden Standorte von Kindertagesstätten aufgeführt. Eine Ausnahme stellt die Kindertagesstätte im Ortsteil Sandscheid dar. Dieser Standort liegt isoliert im Außenbereich (§ 35 BauGB) und wird im Bestand über eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung gesichert.

**Tabelle 24: Kindertageseinrichtungen (Bestand)**

| Bezeichnung                                               | Typ      | Planungsraum                 | Standort                  |
|-----------------------------------------------------------|----------|------------------------------|---------------------------|
| Kindertagesstätte "Kleiner Drache"                        | KiTa     | Königswinter-Altstadt        | Bismarckstraße 17         |
| Kindertagesstätte St. Franziskus                          | KiTa, FZ | Königswinter-Altstadt        | Remigiusstraße 11         |
| Ev. Kindertagesstätte Dollendorf - Standort Altstadt      | KiTa, FZ | Königswinter-Altstadt        | Bungertstrasse 6          |
| Kita Hallenbad                                            | KiTa     | Königswinter-Altstadt        | Cleethorpeser Platz 4     |
| Ev. Kindertagesstätte Dollendorf                          | KiTa, FZ | Nieder- und Oberdollendorf   | Am Dornenkreuz 1          |
| FRÖBEL-Kindergarten & Familienzentrum "Schneckenhaus"     | KiTa, FZ | Nieder- und Oberdollendorf   | Wohnpark Nord 1           |
| Kath. Kindertagesstätte "St. Laurentius"                  | KiTa, FZ | Nieder- und Oberdollendorf   | Flurgasse 10a             |
| Kath. Kindergarten "St. Michael" Niederdollendorf         | KiGa, FZ | Nieder- und Oberdollendorf   | Königstraße 4             |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Merlin"           | KiTa, FZ | Nieder- und Oberdollendorf   | Im Rheingarten 2          |
| CJD Kindergarten Rauschendorf                             | KiGa     | Stieldorf                    | Rauschendorfer Straße 81  |
| Kath. Kindertagesstätte "St. Margareta" Stieldorf         | KiTa, FZ | Stieldorf                    | Oelinghovener Straße 24   |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Löwenzahn"        | KiTa     | Stieldorf                    | Vinxeler Straße 39        |
| Kath. Kindertagesstätte „St. Lukas“                       | KiTa, FZ | Ittenbach                    | Kirchstraße 28a           |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Villa Kunterbunt" | KiTa, FZ | Ittenbach                    | Falkensteiner Gässchen 13 |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Drachenkinder"    | KiTa     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Am Kirchplatz 4           |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Kinderhaus"       | KiTa     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Pützbungert 22            |
| FRÖBEL-Kindergarten "Auf dem Hasensprung"                 | KiGa     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Auf dem Hasensprung 11    |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Siebengebirge"    | KiTa     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Dollendorfer Straße 401   |
| Kita und Familienzentrum Menschenkinder                   | KiTa, FZ | Thomasberg/Heisterbacherrott | Kiefernweg 45             |
| Dibber Kindertageseinrichtung Domblick                    | KiTa     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Domblick 40               |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Sandkasten"       | KiTa     | Oberpleis                    | An der Dohlenhecke 1      |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Pustebume"        | KiTa     | Oberpleis                    | Theodor-Storm-Str. 9      |
| Ev. Kindertagesstätte Oberpleis                           | KiTa     | Oberpleis                    | Ittenbacher Straße 40     |
| Kath. Kindertagesstätte „St. Pankratius“                  | KiTa, FZ | Oberpleis                    | Lohrbergstraße 7          |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Rappelkiste"      | KiTa     | Oberpleis                    | Boseroth Str. 74          |

| Bezeichnung                                                                 | Typ      | Planungsraum | Standort               |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|------------------------|
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Zwergenland"                        | KiTa     | Oberpleis    | Siegburger Straße 214  |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative Montessori Kinderhaus Oberpleis e.V. | KiTa     | Oberpleis    | Herresbacher Straße 6  |
| FRÖBEL-Kindergarten "Sonnenschein"                                          | KiTa, FZ | Oberhau      | Eudenbacher Straße 113 |
| Kindertagesstätte der Elterninitiative "Regenbogen"                         | KiTa     | Oberhau      | Plätzer Weg 9a         |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

### 5.5.2.2 Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit

Folgende Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit sind in Königswinter vorhanden.

**Tabelle 25: Sonstige Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

| Bezeichnung                      | Planungsraum               | Standort                |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Haus der Jugend Niederdollendorf | Nieder- und Oberdollendorf | Hauptstraße 55          |
| Haus der Jugend Oberpleis        | Oberpleis                  | Dollendorfer Straße 102 |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine flächige Darstellung dieser Einrichtungen als Fläche für Gemeinbedarf, da diese Einrichtungen aus Wohn- und Mischbauflächen entwickelt werden können und sie dort regelmäßig planungsrechtlich zulässig sind. Die Einrichtungen werden über ein Symbol dargestellt.

### 5.5.2.3 Stationäre Pflegeheime

In den kommenden Jahren muss mit einer weiteren Alterung der Gesellschaft umgegangen werden. Gemäß der Gemeindemodellrechnung 2021 von IT.NRW wird die zukünftige Altersstruktur durch die demografischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist auf Grund der starken 1930er Jahrgänge bis 2035 eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen. Parallel dazu sinkt auf Grund der schwächeren 1940-er Kriegsjahrgänge die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren leicht. Mit dieser voraussichtlichen Entwicklung ist eine erhöhte Nachfrage nach Pflege für ältere Menschen verbunden. Da dieser Bedarf sich sukzessive entwickeln wird, besteht die Möglichkeit, durch schrittweise Kapazitätserweiterungen gerade auch im Bereich der häuslichen Pflege zu reagieren.

Die Bedarfs- und Standortplanung sowie die Bereitstellung von Pflegeplätzen erfolgen allerdings **nicht** durch die Stadt Königswinter. In Abhängigkeit von Bedarfen wird gemäß Pflegeversicherungsgesetz an Investoren eine Betreibergenehmigung durch die Krankenpflegekassen erteilt. Pflegeeinrichtungen können grundsätzlich aus den Wohn- und Mischbauflächendarstellungen entwickelt werden.

Eine stationäre Pflege von Senior:innen ist in Königswinter derzeit in 5 Pflegeeinrichtungen möglich. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Einrichtungen halten ein Angebot von ca. 378 Plätzen vor. Eine Darstellung von vorhandenen und geplanten Einrichtungen für die stationäre Seniorenpflege als Gemeinbedarfsflächen erfolgt im Flächennutzungsplan **nicht**. Die Standorte der bestehenden Pflegeeinrichtungen werden durch Plansymbol dargestellt.

**Tabelle 26: Stationäre Pflegeheime für Senioren**

| Bezeichnung                    | Planungsraum                     | Standort             |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Seniorenzentrum St. Katharina  | Königswinter-Altstadt            | Schützenstraße 9     |
| Seniorenhaus St. Margareta     | Stieldorf                        | Am Forstkreuz 10     |
| Altenheim Kloster Heisterbach  | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Kloster Heisterbach  |
| Seniorenzentrum St. Konstantia | Oberpleis                        | Dollendorfer Str. 35 |
| Seniorenresidenz Kaiser-Palais | Königswinter-Altstadt            | Hauptstraße 487      |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

Alternativen zu stationären Pflegeheimen sind sogenanntes Service Wohnen bzw. Betreutes Wohnen sowie Wohn- und Pflegegemeinschaften für Senioren. Diese werden in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Hierbei handelt es sich primär um Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Wohnen in einer selbst gewählten Wohnform durch Inanspruchnahme von ambulanten Pflege-, Betreuungs- und Versorgungsdiensten ermöglicht. Bei derartigen Einrichtungen handelt es sich primär um Wohnraum, der lediglich Teilbereiche innerhalb anderweitig genutzter Gebäude beansprucht oder innerhalb anderer Bauflächen integriert ist. Derartige Nutzungen lassen sich somit stets aus Wohn- und Mischbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan entwickeln. Entsprechende Einrichtungen und Angebote können innerhalb der Wohn- und gemischten Bauflächen entwickelt und – wenn erforderlich – durch Bebauungspläne gesichert werden. Eine Darstellung dieser Einrichtungen im Flächennutzungsplan ist auch aufgrund der geringen Größe der Einrichtungen und des Maßstabs des Flächennutzungsplanes weder sinnvoll noch erforderlich und erfolgt daher **nicht**.

#### 5.5.2.4 Wohnheime für Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf

Im Stadtgebiet existieren derzeit verschiedene Wohnheime für Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf (Menschen mit Behinderungen, Kinder- und Jugendliche, schwangere und alleinerziehende Frauen, Obdachlose). Alle diese von freien Trägern betriebenen Einrichtungen dienen primär dem Wohnen, sie bieten aber auch soziale und therapeutische Unterstützungsangebote.

Die bestehenden aber auch potenzielle neue Standorte sind grundsätzlich über die Wohnbau- oder Mischbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes abgedeckt bzw. lassen sich daraus entwickeln. Eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche oder Sonderbaufläche sowie eine Darstellung der konkreten Einzelstandorte als soziale Einrichtung über ein Plansymbol ist nicht erforderlich und wäre zudem bei einigen Einrichtungen mit dem Schutz der jeweiligen Personengruppe nicht vereinbar. Wohnheime für Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf werden daher im Flächennutzungsplan **nicht** als Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen und auch **nicht** über ein Symbol dargestellt.

Das Wohnheim Haus Nazareth des Caritasverbands Rhein-Sieg e. V. in Ittenbach war bisher mit einer Größe von rund 0,2 ha als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtung dargestellt und über den Bebauungsplan Nr. 70/25 planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Fläche liegt unter der generellen Darstellungsschwelle für Gemeinbedarfsflächen von 0,5 ha. Künftig erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche.

#### 5.5.2.5 Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende

Für die Stadt Königswinter besteht entsprechend dem Gesetz über die Zuweisung und Aufnahme ausländischer Flüchtlinge (Flüchtlingsaufnahmegesetz - FlüAG) die Pflicht, ausländische Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Im Stadtgebiet existieren dafür verschiedene Not- und Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende. Ab 2015 wurden verschiedene zusätzliche Unterkünfte temporär geschaffen, angemietet aber auch wieder geschlossen und für andere Zwecke genutzt. Seit längerer Zeit werden derzeit u.a. die Gemeinschaftsunterkunft in Stieldorf sowie im ehem. Pflegeheim Katharina in der Altstadt betrieben. Der konkrete Bedarf an Gemeinschaftsunterkünften kann aufgrund der immer wieder sehr dynamischen und unbeständigen Entwicklungen für einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont nicht verlässlich abgeschätzt werden.

In § 1 Absatz 6 BauGB wurde der Katalog der städtebaulichen Belange durch „[...] *die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung*“ ergänzt. Die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden kann demnach grundsätzlich in Anlagen für soziale Zwecke stattfinden. Gemeinschaftsunterkünfte dienen dem (temporären) Wohnen bzw. einer wohnähnlichen Nutzung. Die bestehenden Standorte aber auch potenzielle neue Standorte sind grundsätzlich über die Wohn- und Mischbauflächen des Flächennutzungsplanes abgedeckt bzw. lassen sich daraus entwickeln. In Ausnahmefällen können Gemeinschaftsunterkünfte nach § 246 Abs. 10 BauGB auch in Gewerbegebieten zulässig sein.

Aufgrund der Tatsache, dass die Unterbringung der Flüchtlinge Kommunen immer wieder vor sehr große Herausforderungen stellt und teilweise sehr kurzfristig Standorte für Not- und Gemeinschaftsunterkünfte bereitgestellt werden müssen, aber auch mittelfristig wieder geschlossen wurden und werden, ist eine Darstellung der Standorte auch aufgrund des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes von 15 bis 20 Jahren nicht sinnvoll. Gemeinschaftsunterkünfte werden im Flächennutzungsplan daher **nicht** gesondert dargestellt.

### 5.5.3 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke werden durch ein Plansymbol dargestellt. Soweit mehrere Einrichtungen an einem Standort untergebracht sind, erfolgt nur die Darstellung durch ein Symbol. Die Darstellungen umfassen folgende kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:

**Tabelle 27: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

| Bezeichnung                                                        | Planungsraum                 | Standort              |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Museen</b>                                                      |                              |                       |
| Siebengebirgsmuseum                                                | Königswinter-Altstadt        | Kellerstraße 16       |
| Deutsches Museum für Naturschutzgeschichte                         | Königswinter-Altstadt        | Drachenfelsstraße 118 |
| Schloss Drachenburg                                                | Königswinter-Altstadt        | Drachenfelsstraße 118 |
| Brückenhofmuseum                                                   | Nieder- und Oberdollendorf   | Bachstraße 93         |
| Abtei Heisterbach                                                  | Thomasberg/Heisterbacherrott | Kloster Heisterbach   |
| Haus Schlesien (Museum)                                            | Thomasberg/Heisterbacherrott | Dollendorfer Str. 412 |
| Naturparkhaus des Verschönerungsverein für das Siebengebirge (VVS) | Ittenbach                    | Löwenburger Str. 2    |
| <b>Bibliotheken</b>                                                |                              |                       |
| Katholische öffentliche Bücherei                                   | Ittenbach                    | Hauptstraße 412       |
| Evangelisches Gemeindebüro/ Gemeindebücherei                       | Oberpleis                    | Ittenbacher Straße 42 |
| <b>Kultureinrichtungen und Unterrichtsangebote</b>                 |                              |                       |
| Zehntscheune Abtei Heisterbach                                     | Thomasberg/Heisterbacherrott | Kloster Heisterbach   |
| Kultur- und Bildungszentrum MOSAIK                                 | Oberpleis                    | Boseroth Straße 74    |
| Musikschule Königswinter                                           | Oberpleis                    | Boseroth Straße 74    |
| Volkshochschule (VHS) Siebengebirge                                | Oberpleis                    | Dollendorfer Str. 48  |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

### 5.5.4 Religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die in der Stadt vorhandenen Religionsgemeinschaften sind nicht allein Zentrum des religiösen Lebens, sondern übernehmen auch vielfältige Aufgaben im sozialen Bereich. Die Bedarfs- und Standortplanung erfolgen allerdings **nicht** durch die Stadt Königswinter. Religiöse Einrichtungen können zudem aus Wohn- und Mischbauflächendarstellungen entwickelt werden. Eine Darstellung von vorhandenen und geplanten religiösen Gebäuden Einrichtungen als Gemeinbedarfsflächen ist daher planungsrechtlich nicht erforderlich und erfolgt im Flächennutzungsplan **nicht mehr**. Eine Darstellung der Standorte erfolgt lediglich durch ein Plansymbol. Für die Kirche Heilig Geist in Römlinghoven ist eine Profanisierung (Entweihung) vorgesehen, sie wird daher nicht mehr durch Plansymbol dargestellt.

Einrichtungen, welche lediglich Räumlichkeiten innerhalb von anders genutzten Gebäuden beanspruchen (z.B. Gemeinderäume, Andachtsräume, Bibliotheken) oder mit anderen Nutzungen unterlagert sind, werden nicht dargestellt.

**Tabelle 28: Religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

| Bezeichnung                          | Planungsraum                      | Standort                  |
|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Pfarrkirche St. Remigius             | Königswinter-Altstadt             | Hauptstraße 410           |
| Kirche Maria Königin des Friedens    | Königswinter-Altstadt             | Cleethorpeser Platz 29-31 |
| Christuskirche                       | Königswinter-Altstadt             | Grabenstraße 10           |
| Moschee des Verbandes DITIB          | Königswinter-Altstadt             | Am Stadtgarten 16         |
| Pfarrkirche St. Michael              | Nieder- und Oberdollendorf        | Hauptstraße 101           |
| Pfarrkirche St. Laurentius           | Nieder- und Oberdollendorf        | Rennenbergstraße          |
| <i>Kirche Heilig Geist</i>           | <i>Nieder- und Oberdollendorf</i> | <i>Am Berghang 1</i>      |
| Evangelische Kirche Niederdollendorf | Nieder- und Oberdollendorf        | Friedensstraße 29         |
| St. Margareta                        | Stieldorf                         | An der Passionshalle 6    |
| Evangelische Kirche Stieldorf        | Stieldorf                         | Oelinghovener Str. 38     |
| St. Judas Thaddäus                   | Thomasberg/Heisterbacherrott      | Dollendorfer Straße 395   |
| St. Joseph                           | Thomasberg/Heisterbacherrott      | Am Kirchplatz 12          |
| Emmaus-Kirche                        | Thomasberg/Heisterbacherrott      | Dollendorfer Str. 399     |
| Zur Schmerzhaften Mutter             | Ittenbach                         | Kirchstraße 19            |
| Auferstehungskirche                  | Ittenbach                         | Kantering 11              |
| Maria zum Frieden                    | Oberpleis                         | An der Dohlenhecke        |
| Pfarrkirche St. Pankratius           | Oberpleis                         | Siegburger Straße         |
| St. Mariä Himmelfahrt                | Eudenbach                         | Eudenbacher Str. 109      |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

### 5.5.5 Öffentliche Verwaltung

In Königswinter befinden sich mehrere Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Soweit die Standorte die Schwellengröße von 0,5 ha überschreiten, werden sie flächig als Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung – im Übrigen mit Plansymbol – dargestellt. Diese sind:

**Tabelle 29: Öffentliche Verwaltungseinrichtungen**

| Bezeichnung                                                          | Planungsraum                     | Standort                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Verwaltungsstandort Thomasberg                                       | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Obere Straße 8          |
| Rathaus Oberpleis                                                    | Oberpleis                        | Dollendorfer Straße 39  |
| Rathaus Königswinter                                                 | Königswinter-<br>Altstadt        | Drachenfelsstraße 9-11  |
| Haus Bachem                                                          | Königswinter-<br>Altstadt        | Drachenfelsstraße 9-11  |
| Amtsgericht Königswinter                                             | Königswinter-<br>Altstadt        | Drachenfelsstraße 39-41 |
| Städtischer Baubetriebshof<br>(Geplanter Standort Zentrales Rathaus) | Oberpleis                        | Königswinterer Str. 93  |
| Agentur für Arbeit                                                   | Nieder- und<br>Oberdollendorf    | Im Mühlenbruch 20       |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

### 5.5.6 Einrichtungen für Feuerwehr und Rettungswesen

Die bestehenden Standorte der freiwilligen Feuerwehr sowie der Rettungswachen werden ab einer Größe von 0,5 ha grundsätzlich als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/ Rettungsdienst“ dargestellt. Teilweise befinden sich Standorte aber in gewerblichen Bauflächen, aus der sich diese Einrichtungen entwickeln lassen. Dies betrifft z.B. das Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Oberdollendorf oder die Rettungswache in Oberpleis. Diese Standorte werden dann nur mit Plansymbol dargestellt.

**Tabelle 30: Einrichtungen für Feuerwehr und Rettungswesen**

| Bezeichnung                                                          | Planungsraum                     | Standort                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Feuerwehrgerätehaus Altstadt (Löscheinheit Altstadt)                 | Königswinter-<br>Altstadt        | Bahnhofstraße 45                                                           |
| Rettungswache Königswinter-Altstadt                                  | Königswinter-<br>Altstadt        | Bahnhofstraße 55                                                           |
| Feuerwehrgerätehaus Niederdollendorf (Löscheinheit Niederdollendorf) | Nieder- und<br>Oberdollendorf    | Geplanter Neubau Hauptstraße 79 /<br>Parkplatz Sportplatz Niederdollendorf |
| Feuerwehrgerätehaus Oberdollendorf (Löscheinheit Oberdollendorf)     | Nieder- und<br>Oberdollendorf    | Cäsariusstraße 101                                                         |
| Feuerwehrgerätehaus Bockeroth (Löscheinheit Bockeroth)               | Stieldorf                        | Bockerothter Straße 150                                                    |
| Feuerwehrgerätehaus Thomasberg (Löscheinheit Oelberg)                | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Am Wildpfad 23                                                             |
| Feuerwehrgerätehaus Ittenbach (Löscheinheit Ittenbach)               | Ittenbach                        | Wehrstraße / Geplanter Neubau<br>Kreisverkehr AS Siebengebirge             |
| Feuerwehrgerätehaus Oberpleis (Löscheinheit Uthweiler)               | Oberpleis                        | Siegburger Straße 84                                                       |
| Rettungswache Oberpleis                                              | Oberpleis                        | Königswinterer Str. 95                                                     |
| Feuerwehrgerätehaus Eudenbach (Löscheinheit Eudenbach)               | Oberhau                          | Heideweg 8                                                                 |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

Das Feuerwehrgerätehaus Thomasberg (Löschinheit Oelberg) war im bisher wirksamen FNP als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Der Standort hat eine Größe von rund 0,2 ha. Aufgrund der Darstellungsschwelle wird der Standort zukünftig nur mit Plansymbol dargestellt werden. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Das bisherige Feuerwehrgerätehaus Niederdollendorf (Standort Hauptstraße 79) ist deutlich zu klein. Ein Neubau soll gemäß dem Brandschutzbedarfsplan im Bereich des Parkplatzes am ehemaligen Sportplatz errichtet werden. Die Fläche des neuen Standortes wird dementsprechend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (geplant) dargestellt.

Das bisherige Feuerwehrgerätehaus Ittenbach (Standort Wehrstraße 7) ist deutlich zu klein. Ein Neubau soll gemäß dem Brandschutzbedarfsplan im Bereich des Kreisverkehrs an der AS Siebengebirge geplant errichtet werden. Die Fläche wird dementsprechend als neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (geplant) im Umfang von rund 1,1 ha dargestellt.

### 5.5.7 Hallenbad

Die bisher westlich der Hauptstraße dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ wird zukünftig – entsprechen der tatsächlichen Nutzung – als Wohnbaufläche dargestellt. Das Hallenbad wurde am alten Standort Bahnhofsallee 65 im Jahr 2020 neu errichtet. Im FNP wird innerhalb der bestehenden Gemeinbedarfsfläche zwischen Bahnhofsallee und Hauptstraße ein Symbol „Hallenbad“ am Standort dargestellt.

### 5.5.8 Sportlichen Zwecken dienende Flächen und Einrichtungen

Eigenständige Sportanlagen, die nicht Teil einer Grünfläche sind, sowie Sportanlagen oder sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an Schulstandorten werden als Gemeinbedarfsflächen ggf. mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Die Darstellung dieser Standorte als Gemeinbedarfsflächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Bebauungsplanung bei Sportplätzen auch bauliche Anlagen, wie Umkleiden, Tribünen und so weiter gesichert bzw. realisiert werden können.

**Tabelle 31: Sportlichen Zwecken dienende Flächen und Einrichtungen in Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen**

| Bezeichnung                   | Planungsraum               | Standort              |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Peter-Breuer-Sportanlage      | Nieder- und Oberdollendorf | Hauptstraße           |
| Multifunktionsplatz Ittenbach | Ittenbach                  | Königswinter-Altstadt |
| Sportplatz Oberpleis          | Oberpleis                  | Theodor-Storm-Straße  |
| Sportplatz Eudenbach          | Oberhau                    | Schulstraße           |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

Der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Peter-Breuer-Sportanlage östlich der Hauptstraße wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und damit in ihrem Bestand gesichert.

Der bisher teilweise als Sonderbaufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellte Standort der Sportplätze in Oberpleis wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Einbezogen in die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wird auch das Haus der Jugend in Oberpleis.

Der bisher teilweise als Waldfläche und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Sportplatz westlich von Eudenbach wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt und damit in seinem Bestand gesichert.

Standorte von Sportanlagen außerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie Sportanlagen, die innerhalb von Grünflächen liegen, stellt der FNP in der Regel als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ oder über das entsprechende Symbol dar (vgl. Kapitel 5.7).

#### 5.5.9 Spiel- und Bolzplätze

Grundsätzlich werden öffentliche Spiel- und Bolzplätze aufgrund ihrer geringen Größe von in der Regel weniger als 0,5 ha **nicht** flächig als eigenständige Gemeinbedarfsflächen bzw. Grünflächen dargestellt, sondern den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, da sie aus diesen entwickelt werden können.

Flächig dargestellt wird das Kleinspielfeld am ehemaligen Sportplatz Niederdollendorf.

Die vorhandenen Spiel- und Bolzplätze, die innerhalb gemischter Bauflächen sowie Wohnbauflächen oder im baulichen Kontext mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet wurden, werden aus Gründen der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit **nicht** durch ein entsprechendes Symbol im FNP dargestellt. Sie können i.d.R. aus der jeweiligen Nutzungsart entwickelt werden.

Eigenständige Spiel- und Bolzplätze, die auf dem Gelände von Schulen, Kindertagesstätten oder anderen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, werden als Bestandteil der Gemeinbedarfsflächen erfasst. Um die Darstellung im Umfeld der infrastrukturellen Einrichtungen nicht zu überfrachten, wird auf die Darstellung des Symboles für Spiel- und Bolzplätze verzichtet, da sich auch bereits aus der Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf Spiel- und Bolzplätze ableiten lassen. Spielplätze auf Schulhöfen, die nach den Schul- und Betreuungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich sind, werden ebenfalls nicht dargestellt.

Standorte außerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie Spiel- und Bolzplätze, die innerhalb von Grünflächen liegen, stellt der Flächennutzungsplan in der Regel als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze/ Bolzplätze“ oder über das entsprechende Symbol dar. Spiel- und Bolzplätze, die innerhalb von Grünflächen liegen und somit den Charakter der Grünfläche prägen, sind mit einem Symbol dargestellt. Weitere Informationen zu den dargestellten Standorten sind dem Kapitel 5.7 Grünflächen zu entnehmen.

## 5.6 Grünflächen

### 5.6.1 Parkanlagen

Bei Parkanlagen handelt es sich in der Regel um Landschaftsgärtnerisch gestaltete Grünstrukturen von orts- oder stadtteilbezogener Bedeutung. Als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flächen dargestellt. Abweichend von der generellen Darstellungsschwelle von 0,5 ha werden aufgrund ihrer Bedeutung zwei kleinere bestehende Parkanlagen (Park der Villa Leonhardt, Park der Villa Mathildenheim) erstmalig flächig dargestellt.

**Tabelle 32: Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“**

| Name                                             | Planungsraum      | Standort/ Straße                | Fläche<br>alt<br>[ha] | Fläche<br>neu<br>[ha] |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Park der Villa Leonhardt                         | Königswinter      | Clemens-August-Straße           | 0,0                   | 0,4                   |
| Park Malteserhof                                 | Dollendorf        | Malteserstraße                  | 0,0                   | 0,6                   |
| Rheinuferpromenade                               | Königswinter      | Rheinallee                      | 0,0                   | 1,3                   |
| Probsteigarten an St. Pankratius                 | Oberpleis         | Herresbacher Straße             | 0,0                   | 1,4                   |
| Park Villa Mathildenheim                         | Oberpleis         | Dollendorfer Straße             | 0,0                   | 0,3                   |
| Park Fährstraße                                  | Dollendorf        | Königsstraße/ Fährstraße        | 0,0                   | 0,5                   |
| Bürgerpark am Haus Schlesien                     | Thomasberg        | Dollendorfer Straße/ Am Fronhof | 0,6                   | 1,3                   |
| <i>Gepl. Park am Hasenpohler Bach (Entfällt)</i> | <i>Thomasberg</i> | <i>Hasenpohler Weg</i>          | <i>2,1</i>            | <i>0,0</i>            |
| <i>Gepl. Park am Limperichsberg (Entfällt)</i>   | <i>Thomasberg</i> | <i>Domblick</i>                 | <i>8,3</i>            | <i>0,0</i>            |
| <i>Gepl. Park am Rottbach (Entfällt)</i>         | <i>Ittenbach</i>  | <i>Im Tälchen/ Rottbach</i>     | <i>4,4</i>            | <i>0,0</i>            |
| <i>Gepl. Park am Leichweg (Entfällt)</i>         | <i>Oberpleis</i>  | <i>Boserothter Straße</i>       | <i>0,3</i>            | <i>0,0</i>            |

Quelle: Eigene Darstellung

Die im bisher wirksamen FNP dargestellte geplante Parkanlage am Hasenpohler Bach in Thomasberg entfällt, da die Flächen gemäß dem seit 03.07.1978 rechtskräftigen Bebauungsplan 60/10-12 Teilplan B bereits seit Jahrzehnten mit Wohngebäuden bebaut sind.

Die im Bereich des Limperichsbergs ursprünglich geplante Parkanlage mit Sportplatz und Kinderspielplatz liegt zu einem großen Teil im Landschaftsschutzgebiet. Für den gesamten Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60/8 7. Änderung. Dieser setzt für die Fläche teilweise Wohngebiet, private Grünfläche sowie einen Bolzplatz und Bouleplatz fest. Bei den privaten Grünflächen handelt es sich jedoch faktisch um Wald. Im FNP wird der Bereich daher größtenteils als Wald bzw. im nördlichen und östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Nur zwei kleinere Teilflächen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz bzw. ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Die im Ortsteil Ittenbach ist entlang des Rottbachs bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Königswinter.

Der rechtskräftige B-Plan 70/6 setzt hier noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Die Entwicklung der Fläche zu einer gestalteten Park- und Grünanlage wurde nicht weiterverfolgt. Aufgrund dessen sowie der tatsächlichen Nutzung und der Bedeutung als innerörtlicher Grünzug wird der Bereich zukünftig als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Im Ortsteil Oberpleis ist südlich der Boserother Straße im bisher wirksamen FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Ein B-Plan besteht nicht. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich ein Teich. Die Entwicklung der Fläche zu einer gestalteten Park- und Grünanlage wurde nicht weiterverfolgt. Aufgrund dessen sowie der tatsächlichen Nutzung wird der Bereich räumlich auf die vorhandene Teichanlage (ca. 0,5 ha) angepasst und zukünftig als Grünfläche ohne Zweckbestimmung/ innerörtliche Freifläche dargestellt.

### 5.6.2 Friedhöfe

Die in Königswinter bestehenden Friedhöfe sind in Tabelle 35 aufgeführt, diese werden grundsätzlich in die Darstellungen des neuen FNP übernommen. Die Tabelle enthält die bisherigen und die neuen Flächengrößen. Veränderungen ergeben sich insbesondere durch die Einbeziehung von Straßenflächen (z.B. Stieldorf), der Anpassung an die tatsächliche Fläche (z.B. Oberweingartenweg, Ittenbach) sowie durch Rücknahmen (z.B. Thomasberg, Oberpleis).

**Tabelle 33: Friedhöfe**

| Name                                     | Planungsraum | Standort/ Straße      | Fläche alt [ha] | Fläche neu [ha] |
|------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Friedhof Am Palastweiher                 | Königswinter | Am Palastweiher       | 1,3             | 1,3             |
| Friedhof Oberweingartenweg               | Königswinter | Oberweingartenweg     | 1,5             | 1,4             |
| Friedhof Oberdollendorf – Waldfriedhof   | Dollendorf   | Dollendorfer Straße   | 1,6             | 1,6             |
| Friedhof Oberdollendorf – Rennenbergstr. | Dollendorf   | Rennenbergstraße      | 0,5             | 0,5             |
| Friedhof Niederdollendorf / Friedenstr.  | Dollendorf   | Friedensstraße        | 0,7             | 0,7             |
| Friedhof Stieldorf                       | Stieldorf    | An der Passionshalle  | 2,0             | 2,4             |
| Friedhof Heisterbacherrott               | Thomasberg   | Dollendorfer Straße   | 1,6             | 1,5             |
| Friedhof Thomasberg                      | Thomasberg   | Rundweg/ Am Härenberg | 3,1             | 1,0             |
| Friedhof Ittenbach - Kirchstraße         | Ittenbach    | Taubenbergweg         | 1,8             | 1,6             |
| Soldatenfriedhof Ittenbach               | Ittenbach    | Logebachstraße 16 a   | 1,3             | 1,4             |
| Friedhof Oberpleis                       | Oberpleis    | Herresbacher Straße   | 8,0             | 3,6             |
| Friedhof Eudenbach                       | Oberhau      | Eudenbacher Straße    | 0,6             | 0,6             |
| Tierfriedhof Bönnschenhof                | Oberpleis    | Bönnschenhof          | 0,7             | 0,9             |

Quelle: Eigene Darstellung

Am Friedhof Thomasberg werden die im FNP und im rechtskräftigen Bebauungsplan 60/31 planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsflächen von rund 2,1 ha nicht mehr benötigt. Sie stehen auch nicht im Eigentum der Stadt Königswinter. Hier befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofverkauf. Diese Flächen werden im FNP zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der B-Plan 60/31 ist in Teilen aufzuheben. Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans 60/31 und die frühzeitige Beteiligung wurden am 11.04.2018 gefasst.

Der Friedhof Eudenbach war im wirksamen FNP falsch verortet, die Lage wurde im neuen FNP korrigiert.

In Oberpleis ist derzeit noch mit einer Friedhofsfläche von insgesamt rund 8,0 ha dargestellt. Der tatsächliche Friedhof erstreckt sich jedoch nur auf einem Teil davon. Der Standort ist über den Bebauungsplan 60/16 planungsrechtlich gesichert. Die übrigen größtenteils im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen werden nicht mehr für Friedhofszwecke benötigt. Diese Teilflächen werden daher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Probsteigarten, ca. 1,4 ha), als sonstige Grünflächen und entlang der Herresbacher Straße in einer Tiefe von ca. 50 m als Wohnbaufläche (OB-W-55, ca. 0,7 ha) dargestellt. Der B-Plan 60/16 ist in Teilen aufzuheben bzw. zu ändern.

### **5.6.3 Sportplätze**

Die bestehenden Sportplätze sind in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/ Sportanlagen“ aufgenommen worden (siehe Kapitel 7.5). Diese Standorte stehen entweder in einem baulichen Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen (etwa als Schulsportanlagen) oder sind beziehungsweise sollen als eigenständige Anlagen mit entsprechenden baulichen Anlagen versehen (werden), die innerhalb von dargestellten Grünflächen nicht entwickelt werden könnten. Darüber hinaus waren folgende Sportplätze bisher dargestellt:

#### **Sportplatz Oberdollendorf**

Der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Bereich des Sportplatzes an der Flurgasse wird weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt und damit in seinem Bestand gesichert. Die dargestellte Grünfläche umfasst den bestehenden Sportplatz, den Abenteuer-Kinderspielplatz, Tennisplätze sowie die angrenzenden Freiflächen. Auf eine Darstellung der einzelnen Anlagen über zusätzliche Symbole wird aus Gründen der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit verzichtet.

#### **Sportplatz Stieldorf**

Der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Bereich des Sportplatzes in Stieldorf wird nicht mehr benötigt, die Nutzung wurde aufgegeben. Die Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche (ST-W-40) dargestellt werden.

#### **Sportplatz Niederdollendorf**

Der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellte Bereich des Sportplatzes in Niederdollendorf wird nicht mehr benötigt, die Nutzung wurde größtenteils aufgegeben. Ein Teil der Fläche wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und ein Teil als Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) dargestellt. Das vorhandene Kleinspielfeld soll erhalten

bleiben und wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ dargestellt (vgl. Kapitel 5.5.1.9).

### Wassersportanlage Bootshaus Niederdollendorf

Das am Rheinufer westlich der Kläranlage in Niederdollendorf vorhandene Bootshaus wird mit dem Symbol „Sportanlage“ im FNP dargestellt und damit in seinem Bestand gesichert. Die Anlage hat im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Weitergehendes Planungsrecht besteht derzeit nicht.

### 5.6.4 Spiel- und Bolzplätze

Im Stadtgebiet von Königswinter gibt es verschiedene Spiel- und Bolzplätze, die als Grünfläche oder als Teil von Gemeinbedarfsflächen (siehe Kapitel 7.5 Flächen für den Gemeinbedarf) in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Spiel- und Bolzplätze, die auf dem Gelände von Schulen, Kindertagesstätten oder anderen Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, werden als Bestandteil der Gemeinbedarfsflächen betrachtet und daher **nicht** zusätzlich mit einem Symbol gekennzeichnet.

Da Spielplätze einen wesentlichen Teil der wohnortnahen Infrastrukturausstattung darstellen, werden die bestehenden 31 Spielplätze im Folgenden als Bestandsaufnahme und Abwägungsmaterial aufgelistet. Es zeigt sich, dass insbesondere im verdichteten Talbereich insbesondere der Altstadt nur wenige Spielflächen vorhanden sind. Aufgrund der Siedlungs- und Bebauungsstruktur kann aber insbesondere im Bergbereich aufgrund der kurzen Wege zum naturnahen Freiraum und der zahlreichen Einfamilienhausgebiete mit großen Gärten ein geringerer Bedarf für öffentliche Spielflächen und -anlagen angenommen werden. Eine Spielflächenbedarfsplanung, welche die Bedarfe oder Überhänge im Detail ermittelt, dem Bestand und der Einwohnerzahl gegenüberstellt und priorisiert, existiert derzeit allerdings noch nicht.

Tabelle 34: Spielplätze

| Planungsraum            | Stadtteil        | Name                                             |
|-------------------------|------------------|--------------------------------------------------|
| 1 Königswinter Altstadt | Altstadt         | Spielplatz Am Stadtgarten                        |
|                         |                  | Spielplatz Königswinter Hallenbad                |
| 2 Dollendorf            | Niederdollendorf | Spielplatz Pelikan                               |
|                         |                  | Spielplatz Bootshaus Niederdollendorf            |
|                         |                  | Spielplatz Niederdollendorf Wasserschutzzone AZK |
|                         |                  | Spielplatz von-Loe-Straße                        |
|                         | Oberdollendorf   | Spielplatz Ferdinand-Schmitz-Str.                |
|                         |                  | Spielplatz Flurgasse                             |
|                         |                  | Spielplatz Lommerwiese                           |
|                         |                  | Spielplatz Strombergstraße                       |
|                         |                  | Spielplatz Vulkanstraße                          |
| 3 Stieldorf             | Stieldorf        | Spielplatz Stieldorf                             |
|                         | Vinxel           | Spielplatz Vinxel                                |
|                         | Bockeroth        | Spielplatz Bockeroth Friedrichshöher Straße      |
|                         | Rauschendorf     | Spielplatz Rauschendorf alte Schule              |
|                         | Stieldorferhohn  | Spielplatz Stieldorferhohn                       |

| Planungsraum                     | Stadtteil         | Name                                |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
|                                  | Oberscheuren      | Spielplatz Oberscheuren             |
| 4 Thomasberg / Heisterbacherrott | Thomasberg        | Spielplatz Am Basaltbrecher         |
|                                  |                   | Spielplatz Am Wildpfad              |
|                                  |                   | Spielplatz Engelbertsweg            |
|                                  |                   | Spielplatz Kiefernweg               |
|                                  | Heisterbacherrott | Spielplatz Am Fronhof               |
|                                  |                   | Spielplatz Heisterbacherstraße      |
|                                  |                   | Spielplatz Ölbergstraße             |
| 5 Ittenbach                      | Ittenbach         | Spielplatz Ittenbach, Höfgenweg     |
| 6 Oberpleis                      | Oberpleis         | Spielplatz Am Offermannsberg        |
|                                  |                   | Spielplatz Boserotherstraße         |
|                                  |                   | Spielplatz Fahrenheitstraße         |
|                                  |                   | Spielplatz Jasminweg                |
|                                  | Berghausen        | Spielplatz Berghausen/ Am Dorfplatz |
| 7 Oberhau                        | Eudenbach         | Spielplatz Eudenbach                |

Quelle: Stadt Königswinter 2025, Eigene Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden Spielplätze häufig in Wohngebieten als Symbol dargestellt, sie sind jedoch in dieser Flächenkategorie ohnehin zulässig und müssen daher nicht separat dargestellt werden, um die Realnutzung planungsrechtlich abzusichern. Daher wird im neuen Flächennutzungsplan auf die Darstellung von Spielplätzen grundsätzlich verzichtet.

Ausnahmsweise werden Spielplätze, die sich am Siedlungsrand bzw. im planungsrechtlichen Außenbereich befinden mit Symbol dargestellt, um diese Standorte abzusichern. Dies betrifft die Spielplätze Pelikan, Bootshaus Niederdollendorf und den Spielplatz am AZK. Außerdem den Spielplatz in Sandscheid.

Um die Darstellung im Umfeld der infrastrukturellen Einrichtungen nicht zu überfrachten, wird bei der Darstellung von Gemeinbedarfsflächen auf die zusätzliche Darstellung des Symbol für Spiel- und Bolzplätze verzichtet, da sich auch bereits aus der Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf Spiel- und Bolzplätze ableiten lassen. Spiel- und Bolzplätze, die innerhalb von Grünflächen liegen und somit den Charakter der Grünfläche prägen, sind mit einem Symbol gekennzeichnet. Spielplätze, die im Zusammenhang mit Flächen für Wald oder mit Flächen für die Landwirtschaft errichtet wurden und somit im Außenbereich liegen, sind ebenfalls mit dem Symbol einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/ Bolzplatz“ aufgenommen worden.

### 5.6.5 Tennisplätze

In Königswinter gibt es derzeit 4 Anlagen mit Tennisplätzen.

#### Tennisplätze bei Gut Buschhof

Im Bereich der vorhandenen Tennisplätze bei Gut Buschhof erfolgt eine Darstellung des in der Örtlichkeit vorhandenen Bestandes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ (Siehe

oben). Damit wird die Nutzung langfristig gesichert. Die bisherige Darstellung der Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung war unbestimmt und wird zurückgenommen, da die Fläche teilweise im festgesetzten FFH- und Naturschutzgebiet Siebengebirge liegt. Weitergehendes Planungsrecht besteht auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 60/20.

#### **Tennisplätze am Libellenweg**

Für die am Libellenweg vorhandenen Tennisplätze erfolgt weiterhin keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Anlage hat im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Weitergehendes Planungsrecht besteht derzeit nicht.

#### **Tennisplätze am Flurweg in Oberdollendorf**

Im Bereich der vorhandenen Tennisplätze am Flurweg erfolgt eine Übernahme der bestehenden Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“. Auf Kapitel 5.6.1.3 wird verwiesen. Die Anlage hat im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Weitergehendes Planungsrecht besteht derzeit nicht.

#### **Tennisplätze am Petersberger Bittweg**

Für die am Petersberger Bittweg vorhandenen Tennisplätze erfolgt weiterhin keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Anlage hat im genehmigten Umfang Bestandsschutz. Weitergehendes Planungsrecht besteht derzeit nicht.

### **5.6.6 Campingplätze**

In Oberpleis und bei Pleiserhohn befinden sich derzeit noch zwei Campingplätze. Diese Standorte werden zur Bestandssicherung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Campingplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitergehendes Planungsrecht besteht derzeit nicht.

Der Campingplatz bei Eudenbach wurde im Jahr 2021 aufgegeben und größtenteils bereits zurückgebaut. Die im wirksamen FNP dargestellte Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz wird zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **5.6.7 Freibad**

Die bestehenden und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Freibäder in Oberpleis und Königswinter (Lemmerzbad) werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Das Symbol für ein geplantes Freibad westlich von Heisterbacherrott entfällt.

### **5.6.8 Dauerkleingärten**

Als Dauerkleingärten wird die bestehende Kleingartenanlage am Petersberg in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Diese Fläche war bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Die gesetzlichen Regelungen für Dauerkleingärten und Kleingärten ergeben sich aus dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

### **5.6.9 Multifunktionale Grünfläche und Fußballgolf und Maislabyrinth**

Nördlich von Vinxel an der Stadtgrenze zu Bonn befindet sich am Heiderhof ein temporärer Freizeitbetrieb „Fußballgolf und Maislabyrinth“. Der Standort ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan 50/16 planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der 75. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bereich der Freizeiteinrichtung Fußballgolf teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *„Multifunktionale Fläche – Untergeordnete Anlagen, die der Freizeitgestaltung im Zusammenhang mit den Nutzungen Maislabyrinth und Fußballgolf stehen, dienen, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> zulässig und im Zeitraum März bis Oktober nutzbar“*.

Darüber hinaus wurden drei Landwirtschaftliche Flächen mit folgenden besonderen Zweckbestimmungen dargestellt:

- *M – besondere Nutzungszweck Maislabyrinth – temporär zulässig im Zeitraum März bis Oktober. Bauliche Einrichtungen sind mit Ausnahme von Hinweisschildern unzulässig*
- *M + FG – besondere Nutzungszweck Maislabyrinth und Fußballgolf – temporär zulässig im Zeitraum März bis Oktober untergeordnete bauliche Einrichtungen (Hindernisse, Hinweisschilder) und geringfügige Geländeänderungen von insgesamt 800 m<sup>2</sup> sind zulässig*
- *ST – temporäre (Zeitraum März bis Oktober) Fläche für unbefestigte Stellplätze, die dem Maislabyrinth und Fußballgolf dienen*

Die Darstellungen werden trotz ihrer Kleinteiligkeit und Regelungsdichte auf Wunsch der Regionalplanung in die Darstellung des FNP übernommen, um den bestehenden Standort zu sichern und die etablierte Freizeitnutzung zu erhalten.

### **5.6.10 Regenrückhaltebecken**

Im Flächennutzungsplan werden an verschiedenen Stellen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Auf Kapitel 5.12.1 wird verwiesen.

### **5.6.11 Grünflächen ohne Zweckbestimmung / Innerörtliche Freiflächen**

Im Flächennutzungsplan werden an verschiedenen Stellen Flächen als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Es handelt sich dabei um innerörtliche Freiflächen, zum Teil mit Funktionen zur Vernetzung von Biotopen. Neben Flächen mit einer Bedeutung für den Ausgleich sind hierdurch insbesondere bestehende Flächen gesichert, die der Grünvernetzung und/oder der Frischluftversorgung der Stadt dienen oder die entlang von Gewässern liegen (etwa entlang des Rottbachs oder dem Lauterbach) und demnach keine Parkanlagen sind. Durch die Darstellungen wird der jeweils eigene Charakter der Flächen und deren Bedeutung für Ökologie, Frischluftversorgung oder auch für die Naherholung der Bevölkerung gesichert.

Auch größere private Grünflächen (etwa Gärten) zum Beispiel in Oberpleis, Dollendorf oder Ittenbach, die als zusammenhängende Blockinnenbereiche auch für eine Nachverdichtung untersucht, jedoch verworfen wurden, werden durch diese Darstellung gesichert. Durch ihre Nähe zu Siedlungskörpern stellen die dargestellten Grünflächen wichtige Orte der Naherholung dar. Sie besitzen einen deutlichen Bezug zur Natur und erfordern beziehungsweise erlauben daher nur geringe bauliche Eingriffe. Die Flächen haben eine Vernetzungsfunktion für Biotopstrukturen, insbesondere innerhalb des

Siedlungszusammenhangs und positive Effekte auf das Mikroklima der Umgebung. Eingriffe sind demnach nur im Rahmen einer konkretisierenden Planung durch verbindliche Bauleitpläne möglich.

Grünflächen ohne eine Zweckbestimmung übernehmen in der Regel Schutzfunktionen (z. B. Immissionsschutzpflanzungen) oder sind ökologisch begründet (z.B. Pufferflächen zu Siefen, Waldflächen, Gewerbeflächen, Ortsrandeingrünungen usw.). Es handelt sich hier in der Regel um Flächen, die nicht mehr oder nicht primär landwirtschaftlich genutzt werden, die aber für eine ökologische und naturschutzfachliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Sie können dann mit der Darstellung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPEL) überlagert werden.

Die größeren, zusammenhängenden Verkehrsgrünflächen entlang der Autobahn, der weiteren Hauptverkehrsstraßen und Bahntrassen werden ebenso als Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der gesamtstädtischen und generalisierenden Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt **keine** Differenzierung nach privaten bzw. öffentlichen Grünflächen.

Aus dem gleichen Grund werden gegenüber den alten Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan Grünflächen (im Siedlungsbereich) unter 0,5 ha in der Regel in die Umgebungsnutzung einbezogen und nicht mehr flächenhaft als Grünfläche dargestellt. Ausnahmen bilden hier die Grünflächen im relativ dicht bebauten Talbereich.

## 5.7 Wasserflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im FNP u.a. Wasserflächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion dienen sie auch zu Naherholungszwecken. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle vorhandenen Fließgewässer und Wasserflächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Als Wasserflächen werden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Rhein sowie größere Bäche und Fließgewässer sowie stehende Gewässer aufgenommen. Königswinter wird von einer Vielzahl von Bachläufen durchzogen. Viele der Fließgewässer entspringen in den Höhenlagen der Stadt und fließen anschließend in Richtung Rhein.

Folgende Fließgewässer werden dargestellt:

- |                                   |               |                     |
|-----------------------------------|---------------|---------------------|
| ○ Rhein (Gewässer 1. Ordnung)     | ○ Quirrenbach | ○ Dissenbach        |
| ○ Pleisbach (Gewässer 2. Ordnung) | ○ Blankenbach | ○ Kettersiefen      |
| ○ Lauterbach                      | ○ Eisbach     | ○ Mirbesbach        |
| ○ Lützbach                        | ○ Igelsbach   | ○ Nikolausbach      |
| ○ Laubach                         | ○ Eudenbach   | ○ Döttscheider Bach |
| ○ Logebach                        | ○ Eichenbach  | ○ Rottbach          |
| ○ Dollenbach                      | ○ Putzsiefen  | ○ Teufelsarschbach  |
|                                   | ○ Fuchsbach   |                     |
|                                   | ○ Forstbach   |                     |

Zur Entwicklung der Fließgewässer ist gem. § 31 Landeswassergesetz (LWG) ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich grundsätzlich fünf Meter. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite von den Wasserbehörden festzusetzen. Der Gewässerrandstreifen umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des FNP wird auf die zeichnerische Übernahme dieser Gewässerrandstreifen verzichtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und sonstigen Genehmigungsplanungen sind diese als gesetzliche Vorgabe einzuhalten.

Zudem existieren folgende Stillgewässer mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha in Königswinter, die erstmals in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden:

- See Lütz (ehemalige Tongrube am Lützbach, Arche Lütz ca. 1,6 ha)
- See im ehemaligen Steinbruch Eudenberg (ca. 1,8 ha auf Königswinterer Stadtgebiet)

Im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen des Basaltsteinbruchs Hühnerberg kann es zudem zu einer teilweisen Verfüllung des Steinbruches mit Wasser kommen. Sofern und sobald der Rekultivierungsplan abgestimmt und genehmigt wurde, sollte das ggf. geplante Gewässer in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## 5.8 Flächen für Abgrabungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen ist zu unterscheiden in die unterirdische Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und die oberirdische Gewinnung in Form von Abgrabungen (unterliegt dem Abgrabungsrecht). Während die Kennzeichnung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (vgl. Kap. 9) im FNP verpflichtend ist, obliegt es der Gemeinde, ob Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im FNP dargestellt werden.

Wegen der besonderen Bedeutung einer gesicherten Versorgung der Bevölkerung und der Industrie mit den benötigten heimischen Rohstoffen (u. a. Kies, Sand, Ton u.a.) hat die Landesplanung Ziele zur Rohstoffsicherung vorgegeben, die auf der regionalen Ebene umgesetzt werden. In den Regionalplänen wird durch die Festlegung von „Bereichen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ (BSAB) eine verbindliche und konkrete Flächensicherung in Form von Vorranggebieten vorgenommen.

### 5.8.1 Tongrube östlich von Hasenboseroth

Die Tongrube wurde bereits vor Jahrzehnten verfüllt und rekultiviert. Die Darstellung als Fläche für Abgrabungen entfällt daher. Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 5.8.2 Basaltsteinbruch Hühnerberg

Nordöstlich von Hühnerberg befindet sich eine Abgrabungsfläche zur Gewinnung von Basaltgestein. Für diese Fläche ist nach Ende des Abbaus eine Rekultivierung vorgesehen. Ein abgestimmter und genehmigter Rekultivierungsplan liegt derzeit noch nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Abbau innerhalb des Planungshorizontes des FNP fortgesetzt wird und voraussichtlich erst ab 2045 eine Rekultivierung erfolgt.

Der neue Regionalplan legt das Areal als BSAB (Bereich zur Sicherung und dem Abbau oberflächennaher Bodenschätze) teilweise als Waldbereich, teilweise als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) mit einer Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN) fest. Die Festlegung des BSAB umfasst auch die Rekultivierungsziele des alten Regionalplanes, die hier weiterhin gelten. Zu nennen ist hier insbesondere Ziel 5 zu 1.4.1 (aus dem Regionalplan alter Fassung):

*“Dort, wo sich aufgrund der Lage oder aufgrund der bei der Abgrabung entstehenden lokalen Verhältnisse eine besondere Eignung für die Entwicklung ökologisch wertvoller Biotope oder deren Vernetzung ergibt, hat die Rekultivierung für Zwecke des Naturschutzes bzw. des Landschaftsschutzes zu erfolgen. Soweit im Zuge der Abgrabung bereits schutzwürdige Sekundärbiotop entstanden sind, hat ihre Erhaltung bei der Rekultivierung in der Regel Vorrang vor anderen Folgenutzungen (vgl. Ziele im Kap. 2.2). Soweit abgeräumte Lagerstätten nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet werden können, können sie im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten als Ausgleichsflächen im Sinne des Landschaftsgesetzes herangezogen werden.”*

Im Flächennutzungsplan werden die durch den Betriebsplan genehmigten Abgrabungsflächen einschließlich der genehmigten Erweiterungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB dargestellt.

[wird im weiteren Verfahren ggf. angepasst und ergänzt]

## **5.9 Flächen für Landwirtschaft**

Die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden zum großen Teil als Fläche für die Landwirtschaft oder Fläche für Wald dargestellt. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Fläche hat einen Anteil von rund 46 Prozent an der Gesamtfläche der Stadt.

Die landwirtschaftliche Fläche hat in den vergangenen Jahrzehnten abgenommen. Hauptgrund für diese Entwicklung ist die Zunahme der Siedlungsfläche, insbesondere der Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen, die meist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen wurden. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfes nach zusätzlichen Wohn- und Gewerbebauflächen und begrenzter Innenentwicklungspotenziale wird sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren voraussichtlich fortsetzen.

Die Darstellungen der landwirtschaftlichen Flächen wurden im neuen FNP an die tatsächlich vorgefundenen Nutzungen angepasst und abstrahiert beziehungsweise generalisiert. Somit ergeben sich im Vergleich zum alten Plan auch zahlreiche kleinteilige Verschiebungen zwischen Siedlungsrand, Grünflächen sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Flächen für die Landwirtschaft werden im neuen Flächennutzungsplan vor allem im Bergbereich östlich des Naturschutzgebietes Siebengebirge bzw. östlich der A3 dargestellt. Große zusammenhängende Areale für die Landwirtschaft sind insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Stadtgebietes in den Bereichen Vinxel, Stieldorf, Oberpleis und Eudenbach dargestellt. Zudem wurden die bisherigen Grünflächendarstellungen insbesondere nördlich von Ittenbach und Oberpleis (ehem. geplantes Freizeitzentrum) sowie östlich von Eudenbach (Ehem. Campingplatz) zugunsten der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen.

Der Vorentwurf des FNP enthält zudem Neudarstellungen von Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen im Umfang von rund 50 ha, bei deren planerischer und baulicher Umsetzung erstmals landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Diese Neuinanspruchnahmen konzentrieren sich fast ausschließlich auf die Bereiche Stieldorf, Oberpleis und Ittenbach. Darüber hinaus ergibt sich ein Rückgang der landwirtschaftlichen Flächen auch aus der erstmaligen Darstellung von bereits bebauten Siedlungen und Siedlungsteilen als Bauflächen sowie als Grünflächen (Ausgleichsflächen). Durch Rücknahmen von Bauflächendarstellungen insbesondere westlich und südlich von Heisterbacherrott sowie westlich von Berghausen wurden wiederum Flächen für die Landwirtschaft planerisch freigegeben.

Zur Abwägung der geplanten Inanspruchnahme bisher als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehener Bereiche wird auf die Kapitel 3 und 4 sowie 5.1, 5.2 und 5.3 verwiesen sowie auf die jeweiligen Flächensteckbriefe verwiesen.

## **5.10 Wald- und Forstflächen**

Die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch werden zum großen Teil als Flächen für Wald dargestellt. Die Waldfläche hat einen Anteil von rund 29,2 Prozent an der Gesamtfläche der Stadt. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind rund 26,3 Prozent der Gesamtfläche als Flächen für Wald dargestellt.

Flächen für Wald sind im gesamten Stadtgebiet dargestellt. Schwerpunkte bilden die Waldflächen des Siebengebirges, im Umfeld des Basaltsteinbruchs Hühnerberg sowie um den Segelflugplatz Eudenbach. Weitere größere zusammenhängende Flächen finden sich südlich Frohnhardt, südlich

Bockeroth (Düvelsarschbach) sowie entlang des Lauterbachs zwischen Thomasberg und Oelinghoven. Insbesondere in den Bereichen Oberdollendorf und Heisterbacherrott im Siebengebirge wurden bisherige Bauflächendarstellungen zugunsten von (bestehenden) Waldflächen zurückgenommen.

Eine Inanspruchnahme von Waldflächen für künftige bauliche Nutzungen ist nicht vorgesehen. Die Darstellungen der Waldflächen wurden an die tatsächlich vorgefundenen Nutzungen angepasst und abstrahiert, beziehungsweise generalisiert. Somit ergeben sich im Vergleich zum alten Plan viele kleinteilige Verschiebungen zwischen Siedlungsrand, Grünflächen sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Neu dargestellt werden auch solche Waldflächen, die aufgeforstet wurden oder sich in den letzten 50 Jahren durch Sukzession faktisch zu Wald entwickelt haben.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Abstände zwischen festgelegten Flächen für den Wald und überbaubaren Flächen aus Gründen der Verkehrssicherheit einzuhalten sind. Entsprechende Regelungen erfolgen auf Ebene der Bebauungspläne.

### **5.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Darstellung neuer Bauflächen bereitet grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Belange von Natur und Landschaft finden durch den § 1a BauGB entsprechend Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanung. Dabei sind nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die vorhersehbaren Eingriffe hinsichtlich ihrer Intensität zu ermitteln und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern. Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich vorzusehen, ggf. auch außerhalb des Eingriffsortes.

Eine Konkretisierung von Kompensationsflächen für neu dargestellte Bauflächen ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht möglich. Auch auf einen Beiplan „Suchräume für Kompensationsmaßnahmen“ wird verzichtet. Eine wichtige Grundlage für die Ermittlung von potenziellen Ausgleichsflächen stellt jedoch das Pflege- und Entwicklungskonzept des Projektes Chance 7 dar, das weite Teile des Stadtgebietes umfasst.

[wird im weiteren Verfahren ggf. angepasst und ergänzt]

## 5.12 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im FNP werden nur Ver- und Entsorgungsanlagen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha flächig dargestellt. Dabei wird differenziert zwischen Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Weitere Anlagen der technischen Infrastruktur werden als Symbol dargestellt, sofern sie eine besondere Bedeutung für die technische Infrastruktur der Stadt besitzen und/ oder größer als 0,2 ha sind.

### 5.12.1 Abwasserbehandlung und -beseitigung

Die Behandlung von anfallendem Abwasser von Privathaushalten und aus gewerblicher Nutzung erfolgt für den Bergbereich im Klärwerk in Sankt Augustin – Menden außerhalb des Stadtgebietes. Für den Talbereich erfolgt die Behandlung in der Kläranlage Niederdollendorf.

Der Standort der Kläranlage wird im Flächennutzungsplan als Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen und um die Erweiterungen ergänzt worden. Der im alten FNP dargestellte geplante Standort einer Kläranlage am Pleisbach bei Nonnenberg entfällt. Der bereits aufgegebene Standort der Kläranlage im Gewerbegebiet Wahlfeld entfällt ebenfalls.

Im Flächennutzungsplan werden darüber hinaus die über das Stadtgebiet verteilten Anlagen zur Abwasserbehandlung als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ mit entsprechenden Planzeichen dargestellt. Davon ausgenommen sind jedoch oberirdische Regenrückhaltebecken. Diese sind bzw. werden in der Regel naturnah ausgestaltet. Die Flächen sind somit multifunktional genutzt. Im FNP werden daher oberirdische Regenrückhaltebecken ab einer Größe von 0,5 ha als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt (vgl. Kapitel 5.7.10). Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung werden darüber hinaus mit den Symbolen „Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Dargestellt mit Symbol sind auch die Regenrückhaltebecken entlang der ICE-Strecke und der A3.

**Tabelle 35: Anlagen zur Abwasserbeseitigung**

| Bezeichnung                                      | Planungsraum                     | Standort/ Straße                   |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Kläranlage Königswinter Oberdollendorf           | Dollendorf                       | An Grünen Weg/ Hauptstraße         |
| Regenrückhaltebecken Am Nikolausbach             | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Im Untersten Garten                |
| Regenrückhaltebecken Sülzenberg                  | Dollendorf                       | Bachstraße                         |
| Regenrückhaltebecken Bellinghauser Bach          | Thomasberg/<br>Heisterbacherrott | Auelweg/ Westlich A3               |
| Regenrückhaltebecken Libellenweg                 | Oberpleis                        | Libellenweg                        |
| Regenrückhaltebecken Döttscheider Bach/ Rottbach | Ittenbach                        | Taubenbergweg                      |
| Regenrückhaltebecken Rottbach                    | Oberpleis                        | Östlich A3                         |
| Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Ruttscheid    | Oberpleis                        | Eduard-Rhein-Straße/ östl Lützbach |
| Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Im Krahfeld   | Oberpleis                        | Hüscheider Hof/ Krahfeld           |

| Bezeichnung                                         | Planungsraum | Standort/ Straße                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Regenrückhaltebecken Igelsbach                      | Oberpleis    | Herresbacher Straße               |
| Regenrückhaltebecken Eisbach                        | Oberpleis    | Fasanenweg                        |
| Geplantes Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Siefen | Oberpleis    | Auf der Steinkaule/ Grummichsbach |
| Geplantes Regenrückhaltebecken Herresbacher Straße  | Oberpleis    | Herresbacher Straße               |

Quelle: Eigene Darstellung

### 5.12.2 Wasserversorgung

Mehrere Gebäude und Anlagen wie Brunnen, Wasserhochbehälter sowie Wasser- und Pumpwerke werden aufgrund ihrer Bedeutung für die städtische Versorgung in den Flächennutzungsplan als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Brunnen“ bzw. „Wasser“ und/oder mit dem entsprechenden Symbol dargestellt. Dabei wurden nur die öffentlichen Anlagen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Aufgrund der untergeordneten bzw. nur sehr lokalen Bedeutung werden die Hochbehälter Drachenfels und Hirschburg nicht in die Darstellungen des FNP übernommen.

Tabelle 36: Anlagen der Wasserversorgung

| Bezeichnung                                  | Planungsraum | Standort/ Straße                  |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Wasserwerk Lauterbach                        | Stieldorf    | Lauterbachstraße                  |
| Brunnen I (WBV Thomasberg)                   | Stieldorf    | In der Lauterbach                 |
| Brunnen II (WBV Thomasberg)                  | Stieldorf    | Im Nachtigallsberg                |
| Brunnen III+ IV (WBV Thomasberg)             | Stieldorf    | Westlich Stielforferhohn          |
| Brunnen V (WBV Thomasberg)                   | Stieldorf    | Die Große Wiese/ Teufelsarschbach |
| Brunnen VI (WBV Thomasberg)                  | Stieldorf    | Auf dem Wacholder                 |
| Pumpwerk Am Scharfenberg (WBV Thomasberg)    | Stieldorf    | Scharfenberg / Auf dem Gleichen   |
| Hochbehälter Scharfenberg (WBV Thomasberg)   | Thomasberg   | Scharfenberg / Auf dem Gleichen   |
| Hochbehälter Eudenbach (WBV Thomasberg)      | Oberhau      | Hühnerberg                        |
| Hochbehälter Kleiner Ölberg (WBV Thomasberg) | Ittenbach    | Kleiner Ölberg                    |
| Hochbehälter Lahrberg (WBV Thomasberg)       | Ittenbach    | Am Lahrberg/ Löwenburger Straße   |
| Hochbehälter Saurenberg (WTV)                | Königswinter | Oberweingartenweg                 |

Quelle: Eigene Darstellung

Um eine ausreichende Versorgung des Stadtgebietes mit Trinkwasser zu gewährleisten, werden die Trassen der existierenden Hauptversorgungsleitungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch nachrichtlich übernommen. Auf Kapitel 5.16.1 wird verwiesen.

### 5.12.3 Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung

Im FNP werden Anlagen zur Energieerzeugung und Verteilung (Umspannwerke sowie sonstige weitere Anlagen der Elektrizität) generell erst ab einer Flächengröße von 0,5 ha dargestellt.

Das Umspannwerk Hüscheid (Innogy) im Planungsraum Ittenbach wird daher mit einer Fläche von ca. 0,5 ha als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Die Darstellung wurde gegenüber dem bisher wirksamen FNP an den tatsächlichen Standort verlagert. Die Standorte der Umspannanlagen im Talbereich werden über ein Symbol dargestellt.

**Tabelle 37: Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung**

| Bezeichnung                                      | Planungsraum | Standort/ Straße   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Umspannanlage Hüscheid (Innogy)                  | Ittenbach    | Hüscheider Weg     |
| Umspannanlage Warmwalzwerk Königswinter (privat) | Dollendorf   | Am Ziegelofen /KWK |
| Umspannanlage Altstadt/ Winzerstraße (Innogy)    | Königswinter | Winzerstraße       |

Quelle: Eigene Darstellung

Um eine ausreichende Versorgung des Stadtgebietes mit Energie zu gewährleisten, werden die existierenden Hauptleitungstrassen, im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch nachrichtlich übernommen. Auf Kapitel 5.16.1 wird verwiesen.

Der im Teilregionalplan Erneuerbare Energien (TPEE) im Bereich Kasseler Heide festgelegte Windenergiebereich (Vorranggebiet zur Nutzung der Windkraft) ist im Flächennutzungsplan als Hinweis aufgenommen worden. Auf Kapitel 5.17 wird verwiesen.

## **5.13 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge bilden die Grundlage für die Mobilität der Bevölkerung in Königswinter. Die Feinerschließung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Dargestellt werden – neben dem Bestand – die Planungen, für die die Stadt Königswinter als Straßenbaulastträger zuständig ist. Straßen anderer Baulastträger (Kreis, Land, Bund) sind, soweit das Trassenfindungsverfahren abgeschlossen ist, nachrichtlich zu übernehmen. Trassen, die sich in Planung befinden, sind zu vermerken. Die als Kreis-, Landes- und Bundesstraßen klassifizierten Hauptstraßen sind aus den entsprechenden Fachplanungen nachrichtlich zu übernehmen.

Für den ruhenden Verkehr werden der Busbahnhof, vorhandene und geplante Park + Ride Anlagen sowie größere Stellplatzanlagen als flächige Darstellungen oder Symbole aufgenommen. Ergänzend werden Planungen zum Neu- und Umbau im vorhandenen Straßennetz insbesondere Kreisverkehrsplätze und projektierte, aber noch nicht Trassenfestgestellte Planungen als Hinweise im Flächennutzungsplan verzeichnet. Als Hinweise werden auch bestehende Haltepunkte und Mobilstationen aufgenommen.

### **5.13.1 Straßenverkehr**

#### **5.13.1.1 Klassifiziertes Straßennetz**

In Königswinter besteht ein Netz überörtlicher Straßen, die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als Bundesautobahnen und Bundesstraßen sowie nach dem Straßen- und Wegegesetz (StrWG) NRW als Landes- und Kreisstraßen klassifiziert sind. Bau und Ausbau dieser Straßen unterliegen dem Straßenrecht, das für Straßenbaumaßnahmen ein zweistufiges Planungsverfahren vorsieht. Im Linienbestimmungsverfahren nach § 16 FStrG bzw. § 37 StrWG wird der grundsätzliche Verlauf der Straße geklärt. Bei der Bestimmung der Linienführung sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit und das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu sind die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange – also auch die von der Planung betroffene Gemeinde – zu beteiligen. Der Bund bestimmt im Benehmen mit den Landesplanungsbehörden die Linienführung der Bundesfernstraßen.

Im nachgelagerten Planfeststellungsverfahren nach § 17 FStrG bzw. § 38 StrWG wird das verbindliche Baurecht geschaffen. In einfachen Fällen baulicher Änderungen genügt ein verkürztes Verfahren, dass mit einer Plangenehmigung endet. Das Planfeststellungsverfahren kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB ersetzt werden. Klassifizierte Straßen sind bereits ab der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe im Planfeststellungsverfahren in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Gemäß § 9 FStrG gilt an Bundesautobahnen vom äußeren Fahrbahnrand eine Bauverbotszone von 40 m, an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone von 20 m. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Nach

§ 25 StrWG NRW gilt ein Zustimmungsvorbehalt außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m.

Die nachfolgenden klassifizierten Straßen verlaufen im Stadtgebiet Königswinter:

- Bundesautobahn A 3,
- Bundesstraße B 42,
- Landesstraßen L 83, L 143, L 193, L 268, L 330, L331, L490
- Kreisstraßen K 4, K 6, K 25, K 36

Das vorhandene klassifizierte Straßennetz wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB Baugesetzbuch nachrichtlich flächig in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Schutzzonen waren jedoch aufgrund eingeschränkter Lesbarkeit in Überlagerung mit anderen Darstellungen nicht in den FNP übernommen.

Auf Königswinterer Stadtgebiet waren und sind zwar verschiedene Planungen für Um- und Neubauten von klassifizierten Straßen beabsichtigt. Aufgrund der noch nicht ausreichend konkretisierten Planungsstände (Linienbestimmung) werden diese Maßnahmen nur als Hinweise in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf Kapitel 5.17 wird verwiesen.

#### **5.13.1.2 Kommunale Hauptverkehrsstraßen**

Darstellungen von örtlichen Hauptverkehrsstraßen, örtlich bedeutenden öffentlichen Parkplätzen/ Tiefgaragen und Park+Ride-Anlagen sowie zentralen Anlagen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) ergänzen als eigene Darstellung der Stadt Königswinter die nachrichtlichen Übernahmen von Verkehrsflächen und geben ein Bild von den Flächenansprüchen der wichtigsten Verkehrsanlagen im Stadtgebiet. Das nachgeordnete Netz der Sammel- und Anliegerstraßen entspricht nicht der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes und wird deshalb nicht dargestellt. Aus Gründen der Lesbarkeit, der Planvereinfachung werden daher – entgegen der Darstellungen des bisherigen FNP – nur noch die nachfolgend aufgeführten Straßen als örtliche Hauptverkehrsstraßen im Bestand flächig dargestellt. Wesentliches Beurteilungskriterium hierfür ist die verkehrliche Bedeutung der Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße:

- Dollendorfer Straße (in Oberpleis)
- Königswinterer Straße (in Oberpleis)
- Herresbacher Straße (in Oberpleis)
- Niederbach/ Siegburger Straße (in Oberpleis)
- Rheinallee (in Königswinter Altstadt)
- Bahnhofsstraße (in Königswinter Altstadt)
- Hauptstraße (in Niederdollendorf und Königswinter Altstadt, teilweise)
- Heisterbacher Straße (in Dollendorf)
- Bockerother Straße (gesamt)
- Ersatzstraße Altstadt (Wilhelmstraße und Steinmetzstraße, im Bau, Fertigstellung 2028 geplant)

Auf Königswinterer Stadtgebiet ist zusätzlich die Ersatzstraße Bahnübergang (BÜ) Heisterbacher Straße geplant. Aufgrund der noch nicht konkretisierten Planung wird diese städtische Maßnahmen nur als Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf Kapitel 5.17 wird verwiesen.

### 5.13.2 Bahnstrecken

Die Eisenbahnstrecken in Königswinter sind nach dem Eisenbahnrecht planfestgestellt worden. Die ICE-Neubaustrecke Köln-Rhein/Main wurde nach der Neuordnung des Eisenbahnwesens in Deutschland nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) für das Königswinterer Stadtgebiet planfestgestellt und realisiert.

Die vorhandenen Eisenbahnstrecken und Bahntrassen sowie deren Haltestellen sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Dabei handelt es sich um

- die Intercity-Express (ICE)-Strecke Köln-Rhein/Main von Köln nach Frankfurt. Die nach AEG gewidmeten Bahnflächen werden als flächige Darstellung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- die Eisenbahnstrecke von Köln nach Koblenz mit den Bahnhöfen Niederdollendorf und Königswinter. Die nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Bahnflächen werden als flächige Darstellung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
- die Trasse der Stadtbahnlinie 66 (Siegburg - Bonn Hauptbahnhof - Bad Honnef) wird nachrichtlich als Linie **und teilweise als Fläche** dargestellt.
- auch die Trasse der privaten Drachenfelsbahn (Zahnradbahn) wird als Linie nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bahnhöfe, Stadtbahnhaltestellen und Mobilstationen werden in den Flächennutzungsplan als Hinweise aufgenommen. Auf Kapitel 5.17 wird verwiesen.

### 5.13.3 Flächen für den Luftverkehr

Der Segelflugplatz Eudenbach im Südöstlichen Stadtgebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Überlagerung als Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung Segelflugplatz übernommen worden. Der Bereich umfasst ca. 30,6 h im Stadtgebiet.

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

### 5.13.4 Weitere Verkehrliche Darstellungen

Die folgenden planerischen Darstellungen zur weiteren Ertüchtigung und Entlastung des Verkehrsnetzes der Stadt im Sinne des Mobilitätskonzeptes werden als flächige Darstellungen oder Standortsymbol in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

#### 5.13.4.1 Busbahnhof (ZOB), Park & Ride Stellplatzanlagen und öffentliche Parkplätze

Weitere verkehrliche Darstellungen sind der zentrale Busbahnhof (ZOB) in Oberpleis und der Mitfahrer-Parkplatz Pfaffenbitze sowie größere öffentliche Stellplatzanlagen. Diese werden als flächige Darstellungen öffentlicher Hauptverkehrsflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dies sind:

- zentraler Busbahnhof (ZOB) in Oberpleis
- Mitfahrer-Parkplatz Pfaffenbitze
- Parkplatz Fähre Niederdollendorf (P+R)
- Parkplatz am CJD/ Stadtbahnhaltestelle Longenburg (P+R)
- Parkplatz Ortsmitte Heisterbacherrott
- Parkplatz an der L268 zwischen Herresbach und Sandscheid

- Wanderparkplatz Margarethenhöhe

Nur mit Symbol werden folgende Parkplätze dargestellt:

- Parkplatz Oberer Weingartenweg
- Parkplatz Ladestraße
- Parkplatz Obere Wilhelmstraße
- Parkplatz Am Palastweiher
- Parkplatz Unter der Drachenfelsbrücke
- Parkplatz Am Waldfriedhof Oberdollendorf
- Parkplatz Am Kloster Heisterbach
- Parkplatz Kirchplatz (Ittenbach)
- Parkplatz Grundschule Sonnenhügel/ Sportplatz
- Parkplatz Sportplatz Oberpleis/ Theodor-Storm-Straße
- Wanderparkplatz Vinxel

Kleinere Parkplätze werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit nicht mehr – weder flächig noch als Symbol – dargestellt.

#### **5.13.4.2 Mobilstationen, Bahnhöfe und Stadtbahn-Haltestellen**

Mobilstationen, die Stadtbahnhaltestellen und Bahnhöfe werden in den Flächennutzungsplan als Hinweise bzw. sonstige Darstellungen aufgenommen. Auf Kapitel 5.17 wird verwiesen.

## 5.14 Sonstige Darstellungen

Neben der Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB (»für das ganze Gemeindegebiet«) werden im Vorentwurf die Abgrenzung und Bezeichnung der Potenzialflächen als sonstige Darstellungen aufgenommen. Wohnbauflächen werden rot umrandet, Gewerbeflächen blau umrandet und Mischbauflächen braun umrandet dargestellt. Alle in Potenzialflächen können über eine Nummer den Steckbriefen zugeordnet werden.

## 5.15 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sollen bereits im Flächennutzungsplan auf bestimmte Gegebenheiten im Stadtgebiet hinweisen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und für weitere Planungen (insbesondere die Bebauungsplanung) von Relevanz sind. Kennzeichnungen unterliegen nicht der Abwägung der Kommune und gehören somit auch nicht zum materiellen Inhalt des Flächennutzungsplans. Gemäß § 5 Absatz 3 Baugesetzbuch sollen

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- alle Flächen, deren Böden nach derzeitigem Kenntnisstand (noch) mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind,

im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Zudem sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, die Bauflächen zu Kennzeichen, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.

### 5.15.1 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich nach der Karte der "Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland" größtenteils in der Erdbebenzone 1 (geringe bis mäßige Erdbebengefährdung). Lediglich das östliche Stadtgebiet (Berghausen sowie der Planungsraum 7 Oberhau mit Eudenbach) liegt in der Zone 0 (sehr geringe Erdbebengefährdung) sowie der Untergrundklasse R. Im FNP wird auf die zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

### 5.15.2 Äußere Einwirkungen und Naturgewalten Flächen

Informationen zu möglichen anderen äußeren Einwirkungen und Naturgewalten im Bereich der dargestellten Bauflächen und Baugebieten im Stadtgebiet, die besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen, liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung entfällt daher.

### 5.15.3 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Bei den Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB geht es um den unterirdischen Abbau von Mineralien. Dabei soll auf die Gefahr der sogenannten Bergsenkung hingewiesen werden.

Im heutigen Gebiet der Stadt Königswinter wurde seit Jahrtausenden oberflächennaher und tagesnaher Bergbau betrieben. Diese Bergwerke sind inzwischen in Folge der Erschöpfung der Lagerstätten, auf Grund besonderer Ereignisse (z. B. Wasserzuflüsse) oder wegen veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (u.a. veränderte Rohstoffpreise) aufgegeben worden. Im Stadtgebiet geht derzeit kein Bergbau mehr um.

Die frühere Bergbautätigkeit kann aber auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken. In den Bereichen unter denen der Bergbau umgegangen ist, ist mit Tagbrüchen in Folge tagesnahen (Uralt-) Bergbaus zurechnen. Daher sollen diese Flächen im FNP gekennzeichnet werden. Hiervon sind bauliche Nutzungen des Grundstücks an der Oberfläche nicht ausgeschlossen.

Nach derzeitigem Wissenstand sind im Stadtgebiet mehrere Flächen unter denen oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat sowie zahlreiche Tagesöffnungen des Bergbaus belegt. Im 2018 neu bekanntgemachten FNP wurde ehemaligen Bergbauflächen gekennzeichnet und im Verfahren von der Bezirksregierung Arnsberg (Bergaufsicht) bestätigt. Diese Flächen (vgl. Tabelle 40) werden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Soweit innerhalb der gekennzeichneten Flächen zukünftig Bebauungspläne aufgestellt werden sollen, ist die Bergaufsicht (Bezirksregierung Arnsberg) zu beteiligen.

**Tabelle 38: Gekennzeichnete Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist**

| Bezeichnung | Planungsraum | Standort | Fläche |
|-------------|--------------|----------|--------|
|             |              |          |        |
|             |              |          |        |
|             |              |          |        |
|             |              |          |        |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter [ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

Es existieren laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.04.2017 noch in drei Bereichen einzelne, auf verschiedene Mineralien verliehene Bergwerksfelder. Teilweise sind die Rechte bereits erloschen. Auf den noch verbliebenen Bergwerksfeldern sind zukünftige bergbauliche Maßnahmen der jeweiligen Eigentümer:innen nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. In Folge veränderter Verfügbarkeiten und Preise von bestimmten Rohstoffen kann eine Wiederaufnahme der Bergbautätigkeit im Planungshorizont des FNP in diesen Bereichen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnung dieser Flächen erfolgt dennoch nicht.

[ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

#### **5.15.4 Altlasten und Altstandorte**

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, „[...] deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Ziel einer solchen Kennzeichnung ist es, für die weiteren Planungsstufen – insbesondere für die Bebauungsplanung – auf mögliche Gefährdungen durch (noch) bestehende Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

Eine Kennzeichnungspflicht für Flächen gemäß § 5 Abs. Nr. 3 BauGB besteht immer dann, wenn die Belastung nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend ist. Neben ihrer Bedeutung für Flächen, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, ist die Kennzeichnungspflicht auch für Flächen, die intensiv von Menschen genutzt werden (z. B. Spiel- und Sportplätze), anzuwenden. Der Begriff der baulichen Nutzung ist dementsprechend umfassend auszulegen.

Unter Altlasten werden ehemalige Abfallablagerungen (Altablagerungen) und stillgelegte Standorte gewerblicher und industrieller Produktion (Altstandorte) zusammengefasst, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen und damit Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorrufen (vgl. § 2 Abs. 3 BBodSchG).

Zur Sanierung von Altlasten besteht auf Bundesebene das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf Landesebene wird die Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NW) geregelt. Damit bestehen ausreichende Instrumente, um einen wirksamen nachsorgenden Bodenschutz zu betreiben und die Nutzung von Flächen mit belasteten Böden nachhaltig zu sichern.

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sowie sonstige schädliche Bodenveränderungen (Betriebsstandorte/ Schadensfälle) werden flächendeckend im Altlastenkataster durch die untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis erfasst. Eine Übernahme aller Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster in den Flächennutzungsplan als Kennzeichnung ist weder von der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes her möglich noch erforderlich. Denn zum einen kann die Aktualität der Daten aufgrund des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes von 15 bis 20 Jahren nicht gewährleistet werden (z.B. bei Sanierung, zukünftigen Nutzungsaufgaben oder Schadensfällen). Zum anderen können derzeit nicht alle Verdachtsflächen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen beurteilt werden, da nicht zu allen Verdachtsflächen ausreichende umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten vorliegen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hat auch darauf hingewiesen, dass Verzeichnisse dieser Art ständig fortgeschrieben werden und kein Anspruch auf Vollständigkeit abgeleitet werden kann.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es ferner weder vom Umfang her möglich noch verhältnismäßig entsprechende Gutachten für alle Verdachtsflächen zu erstellen. Aus den gleichen Gründen kann auf Ebene des FNP auch keine Untersuchung des gesamten Stadtgebietes auf Kampfmittel erfolgen.

Die Erforderlichkeit von weitergehenden Untersuchungen muss daher – unabhängig von einer Kennzeichnung im Flächennutzungsplan – in der Bebauungsplanung oder der anlagenbezogenen Genehmigungsplanung immer u.a. anhand des aktuellen Altlastenkatasters von den Bodenschutzbehörden geprüft werden. Sollten Untersuchungen für eine konkrete Planung erforderlich werden, ist darin zu klären, ob eine Belastung vorhanden ist und wenn ja ob durch die geplante Nutzung Konflikte hervorgerufen werden können und ob eine Kennzeichnung in den öffentlichen Planwerken (FNP, B-Plan, Altlastenkataster usw.) weiterhin erforderlich ist. Bestätigt sich der Bodenbelastungsverdacht nicht, kann das Planverfahren mit dem bisher vorgesehenen Planinhalt unbeeinflusst weitergeführt werden.

Eine Kennzeichnung von Altlasten erfolgt im Flächennutzungsplan daher nur, wenn hinreichend konkret geklärt ist (z. B. durch Auswertung des Altlastenkatasters oder einer Bodenbelastungskarte), dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die Kommune als Ergebnis einer gerechten Abwägung eine bauliche Nutzung ausweist (vgl. Altlastenerlass).

Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde betrifft dies Flächen mit dem folgenden Status:

- Altlast / schädliche Bodenveränderung (sBv)
- Altlast / sBv mit dauerhafter Beschränkung / Überwachung
- oder sanierte Fläche mit Überwachung / Nachsorge

Für diese Flächen besteht die Möglichkeit, dass von ihnen – trotz etwaiger Sanierung – eine Umweltrelevanz/-gefährdung ausgeht. Eine weitere Abklärung und Untersuchung der Belastungssituation erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen, da die tatsächliche Nutzung erst in diesem Stadium hinreichend konkret wird.

Dazu wurde das Altlastenkataster anhand der Art der Altlast bzw. des Altlastenverdachts, der derzeitigen Nutzung und der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung geprüft. Beim Abgleich wurde keine Nutzungsdarstellung festgestellt, die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Unvereinbarkeit der dargestellten Nutzung mit den Altlasteninformationen erkennen lässt, wohl aber vielfach auf weiteren Untersuchungsbedarf im jeweiligen Einzelfall hinweist, wenn die Nutzung konkret geändert werden soll.

Bei Altlastenflächen, die nur teilweise innerhalb von Bauflächen liegen, wurde die gesamte Fläche gekennzeichnet, damit eine Fehlinterpretation der Abgrenzung vermieden wird.

Unter den zuvor genannten Voraussetzungen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises – als zuständige Behörde für das Altlastenkataster – existieren im Stadtgebiet Königswinter 2 Flächen, die unter § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB fallen. Die nachfolgende Tabelle 41 umfasst nur die Altlastenflächen, die als Kennzeichnung in den FNP übernommen wurden. Bei Flächen größer als 0,5 ha erfolgt eine flächenhafte Kennzeichnung; die übrigen Flächen werden mit Planzeichen nach Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

**Tabelle 39: Im FNP gekennzeichnete Altlastenflächen und –standorte**

| Bezeichnung                    | Planungsraum | Standort                | Fläche   |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|----------|
| Betriebsstandort - 5309/2001-0 | 2            | Heisterbacher Straße 26 | < 0,2 ha |
| Altablagerung – 5309/0001-359  | 4            | Steinringer Berg        | 1,1 ha   |

Quelle: Eigene Darstellung, Stadt Königswinter

[ Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt ]

#### **5.15.5 Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, im Plan zu kennzeichnen. Im Bereich des Feuerwehrgerätehauses Bockeroth ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (59. Änderung des FNP alt). Diese Kennzeichnung wird in den neuen FNP übernommen.

## 5.16 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 und 4a BauGB für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften als denen des BauGB festgesetzt sind sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im FNP vermerkt werden (Vermerke).

Auch nachrichtliche Übernahmen und Vermerke entziehen sich der Planungshoheit der Gemeinde. Sie unterliegen demzufolge nicht der Abwägung und haben nur eine deklaratorische Bedeutung. Aus diesem Grund sind sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und unterliegen auch keiner Genehmigungspflicht durch die Bezirksregierung. Ihre Rechtswirkung ergibt sich aus den für die Planung maßgeblichen Vorschriften. Durch die nachrichtliche Übernahme werden zur Umsetzung der Maßnahme erforderliche Flächen von übergeordneten Planungs- oder Fachbehörden vor einer Überplanung mit anderweitigen Nutzungen geschützt. Die Planungskonzeption der Gemeinde ist den nachrichtlichen Übernahmen anzupassen.

Bereits in vorherigen Kapiteln wurde die nachrichtliche Übernahme von Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie Flächen für Bahnanlagen (vgl. Kapitel 5.13), von Anlagen der Ver- und Entsorgung (vgl. Kapitel 5.12) und von Wasserflächen im Allgemeinen (vgl. Kapitel 5.7) behandelt. Diese Nutzungen werden an dieser Stelle daher i. d. R. nicht mehr thematisiert.

### 5.16.1 Ver- und Entsorgung, Hauptversorgungsleitungen

#### 5.16.1.1 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung auf Königswinterer Stadtgebiet erfolgt über das Verteilnetz der Westnetz AG. Das Höchst- und Hochspannungsnetz ist Bestandteil des Verteilnetzes der Westnetz AG. Darüber hinaus verlaufen durch das Stadtgebiet auch Trassen der Amprion GmbH.

Die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen des übergeordneten Spannungsnetzes (ab 110 kV) werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich getrennt als über- und unterirdische Leitungstrassen übernommen. Den Leitungen sind Schutzstreifen zugeordnet, die bei der Bebauung zu beachten sind. Die Breite der Schutzstreifen wurde generalisiert übernommen. Sie kann im Einzelfall geringer sein.

Die Leitungen der untergeordneten Spannungsebenen werden nicht in die Darstellungen des FNP übernommen, da diese die sonstigen planungsrechtlichen Darstellungen überlagern und somit der Lesbarkeit der Planurkunde entgegenstehen würden. Zudem liegen hier bisher weder die entsprechenden Daten vor, noch wurde seitens der Netzbetreiber entsprechend gewünscht, die Leitungen der untergeordneten Spannungsebene in die Darstellungen nachrichtlich zu übernehmen.

Neben dem Leitungsnetz werden auch die Flächen für Umspannwerke bzw. Umspannanlagen entsprechend der Darstellungsschwelle von 0,5 ha entweder als Fläche für Versorgungsanlagen und/oder mit dem Symbol „Elektrizität“ nachrichtlich in den FNP übernommen.

Eine erste Ermittlung der Potenzialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen (FPVA) wurde vom Rhein-Sieg-Kreis erstellt. Dem Flächennutzungsplan wird eine *Themenkarte Solarenenergienutzung* beigelegt, in der die gesetzlichen Abstände (200 m) für privilegierte FPVA eingetragen sind.

[wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt]

#### **5.16.1.2 Wasserversorgung**

Trinkwassertransportleitungen, die der übergeordneten Versorgung des Stadtgebietes dienen, werden nach Vorlage entsprechender Unterlagen durch die Betreiberfirmen im weiteren Verfahren in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Der Wahnbachtalsperrenverband (WTV) betreibt im Talbereich eine Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser), die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden ist. Diese Nachrichtliche Übernahme wird beibehalten.

Der Wasserbeschaffungsverband Thomasberg (WBV) betreibt im Bergbereich mehrere Brunnen und Trinkwassertransportleitungen, die der Versorgung des Bergbereiches dienen. Die Anlagen und Hauptleitungen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Diese Nachrichtliche Übernahme wird beibehalten.

[wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt]

#### **5.16.1.3 Gasversorgung**

Gastrassen, die der übergeordneten Versorgung des Stadtgebietes dienen, werden nach Vorlage entsprechender Unterlagen durch die Betreiberfirmen im weiteren Verfahren in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Die Gasversorgung auf Königswinterer Stadtgebiet erfolgt über das Verteilnetz der Energieversorgung rhenag. Die Erdgasfernleitungen werden durch die Open Grid Europe GmbH in öffentlich rechtlichen Verfahren vertreten durch die PLEdoc GmbH betrieben. Betreiber der Versorgungsanlage ist der jeweilige Eigentümer. Für die Ferngasleitungen erfolgte gem. § 5 Abs. 4 BauGB bereits eine nachrichtliche Übernahme im wirksamen Flächennutzungsplan. Diese Nachrichtliche Übernahme wird beibehalten.

Die Erdgasfernleitungen weisen Schutzstreifen auf. Innerhalb der Schutzstreifen ergeben sich Restriktionen für anderweitige Nutzungen. Bei Planungen sind die jeweiligen Leitungsträger frühzeitig zu unterrichten.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### **5.16.1.4 Telekommunikation**

[wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt]

#### **5.16.1.5 Richtfunkstrecken**

Richtfunkstrecken werden in der Regel von Anbietern von Datendiensten, Mobilfunknetzen und Telekommunikation privatrechtlich geplant und sind nicht als »Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind« im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB zu verstehen. Infolge der privatwirtschaftlichen Versorgung mit entsprechenden Dienstleistungen, ist eine zwingend öffentliche Versorgungsfunktion der Richtfunkstrecken fraglich, in der Regel unterliegen diese Richtfunkstrecken zumindest einem privatrechtlichen Veröffentlichungsvorbehalt. Aufgrund sich laufend ändernder technischer und struktureller Rahmenbedingungen müssen Anbieter von Datendiensten, Mobilfunknetzen und Telekommunikation heute ihre Netze und damit auch die erforderlichen Richtfunkstrecken ständig an die sich ändernden Markterfordernisse anpassen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung lässt sich weder die Höhe, noch die exakte Verortung einzelner Gebäudekörper verbindlich regeln. Gebäude, die Höhen von 20 m nicht überschreiten, stören diese Netze in der Regel nicht. Zudem kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei Gebäuden mit Störpotenzial einerseits durch geringe planerische Anpassungen sowie ggf. auch durch privatwirtschaftliche vertragliche Vereinbarungen auf einen planerischen Konflikt zwischen geplanten Gebäuden und bestehenden Richtfunktrassen reagiert werden.

Zur Vermeidung von Richtfunkstörungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung daher sowohl die Betreiber von Richtfunkstrecken als auch die Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange im Planverfahren beteiligt. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen sind diese Strecken jedoch im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht zwingend in die Darstellungen zu übernehmen.

Für militärische Anlagen, Funkstellen des Ortungsfunks (Radar) oder für im öffentlichen Interesse betriebene Funkmessstationen der Bundesnetzagentur sowie auch für privatwirtschaftlich betriebene Strecken mit besonders herausragendem Gewicht und ohne Anpassungserfordernis für einen langen Zeitraum, sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes davon abweichend ggf. dennoch Richtfunkstrecken nachrichtlich zu übernehmen. Hierzu liegen für Königswinter bisher keine ausreichenden Informationen vor, die jeweils betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des formellen Planverfahrens im Sinne des § 4 BauGB gehört bzw. beteiligt. Sofern hier Strecken betroffen sind, die eine öffentliche Funktion erfüllen und zwingend durch Darstellungen im Flächennutzungsplan gesichert werden sollen, so werden diese im Rahmen der Entwurfsfassung des FNP ergänzt.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

### **5.16.2 Denkmalschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und anderen öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Bereiche, Straßen und Plätze, Wege und Grünbereiche von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung angemessen zu berücksichtigen.

Zentraler Anhaltspunkt für die Belange des Denkmalschutzes ist die Denkmalliste. Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmälern und bewegliche Denkmäler im Sinne des §2 Abs. 2 und 5 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW werden im Benehmen mit dem Landschaftsverband (LVR) - Rheinisches Amt für Denkmalpflege bzw. Bodendenkmalpflege in die Denkmalliste eingetragen. Die Denkmalliste führt die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde.

Im gesamten Stadtgebiet Königswinter sind aktuell 439 Bau- und 17 Bodendenkmäler (Stand 12.12.2025) in der Denkmalliste verzeichnet. Weitere 101 Objekte sind in der Denkmal-Topographie enthalten, deren Eintragung noch überprüft wird. Die Denkmalliste wird als eigenständiges Planungsinstrument laufend fortgeschrieben. Ein Denkmalpflegeplan existiert derzeit nicht.

Die Denkmalliste dient auch als Ansatzpunkt für eine nähere Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in allen Bauvorhaben sehr kleinteilig und regelmäßig zu berücksichtigen. Auf neu dargestellten, bisher unbebauten Bauflächen und bei sonstigen Maßnahmen mit Bodeneingriffen muss die archäologische Situation i. d. R. durch Prospektionsmaßnahmen geklärt werden.

Eine Übernahme der vielen Einzeldenkmale in den FNP bedarf es nach dem Baugesetzbuch nicht. Die Eintragung würde die Planzeichnung aufgrund der Anzahl und des Maßstabes überfrachten. Zudem ist die Denkmalliste stets der Veränderung unterworfen, weil beispielsweise Bodendenkmäler entdeckt oder der Denkmalwert bestehender Gebäude neu eingeschätzt wird.

Bei Baudenkmalen ist eine Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB lediglich für denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen (sog. Denkmalbereiche städtebaulicher Ensembles) gesetzlich vorgesehen. In Königswinter sind bislang keine Denkmalbereiche durch Satzung ausgewiesen. Für den Bereich der Altstadt Königswinterer wird derzeit die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung geprüft. Neben der nachrichtlichen Übernahme rechtskräftig denkmalgeschützter Mehrheiten baulicher Anlagen sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB auch noch nicht abschließend festgesetzte Denkmalbereiche in Aufstellung nachrichtlich im FNP vermerkt werden.

Folgende in die Denkmalliste als Bau- und Bodendenkmale eingetragene bauliche und gärtnerische Anlagen sowie Bodenfundstätten haben eine Größe von mehr als 0,5 ha und können als flächenhafte Denkmale angesehen werden (vgl. Tabelle 42). Da ein Denkmalpflegeplan als ein geeignetes Instrument zur Sicherung und Erhaltung der Denkmäler im Stadtgebiet und des bauhistorischen Erbes bisher nicht existiert, werden diese Denkmale zur Sicherung nachrichtlich in den FNP übernommen.

**Tabelle 40: Nachrichtliche Übernahme festgesetzter flächenhafter Bodendenkmale**

| Nr.    | Bezeichnung                                                                                     | Planungsraum |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| SU 010 | Aufschüttung, Pingen, Schürfgruben (bei Uthweiler-Freckwinkel)                                  | Oberpleis    |
| SU 019 | Mittelalter- bis neuzeitliches Bergbaugebiet Grube Silberkaule (bei Bennerscheidt)              | Oberpleis    |
| SU 025 | Mittelalterliche Burgruine und römisch bis neuzeitlich genutzte Steinbrüche auf dem Drachenfels | Königswinter |
| SU 060 | Mittelalterliche Burgruine Rosenau                                                              | Königswinter |
| SU 067 | Eisenzeitlicher Ringwall und mittelalterliches Kloster auf dem Petersberg                       | Königswinter |
| SU 098 | Römischer und mittelalterlicher Hafen am Drachenfels                                            | Königswinter |
| SU 099 | Mittelalter- und neuzeitliches Steinbruchgebiet Ofenkaulen                                      | Königswinter |
| SU 115 | Mittelalter- und neuzeitliches Kloster Heisterbach                                              | Dollendorf   |
| SU 117 | Neuzeitlicher Brunnen (in Ittenbach)                                                            | Ittenbach    |
| SU 219 | Neuzeitlicher Basaltsteinbruch Limperichsberg                                                   | Thomasberg   |
| SU 225 | Zwangsarbeiterlager aus dem Zweiten Weltkrieg auf den Ofenkaulen                                | Königswinter |
| SU 234 | Mittelalter- bis neuzeitlicher Stadtkern Königswinter                                           | Königswinter |
| SU 266 | Munitionsbunker aus dem Zweiten Weltkrieg                                                       | Oberhau      |
| SU 271 | Neuzeitliche Bahntrasse                                                                         | Oberhau      |
| SU 276 | Mittelalterliche bis neuzeitliche Propstei und Pfarrkirche Oberpleis                            | Oberpleis    |
| SU 324 | Heisterbacher Talbahn                                                                           | Thomasberg   |
| SU 329 | Neuzeitliche Bahntrasse der Petersbergbahn                                                      | Königswinter |

Quelle: Stadt Königswinter

### 5.16.3 Natur- und Landschaftsschutz

#### 5.16.3.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Ebenfalls auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB sind die festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Naturschutzgebiete im Sinne des § 23 Bundesnaturschutzgesetz werden insbesondere aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen sowie wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart oder Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils festgesetzt.

In Königswinter gibt es aktuell fünf Naturschutzgebiete. Des Weiteren ist ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) durch Verordnung festgelegt worden. Die Abgrenzungen dieser Schutzgebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

**Tabelle 41: Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Natur- und Landschaftsschutzgebiete (NSG, LSG)**

| Nr.           | Name                                                                | Planungsraum     | Fläche [ha] |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| SU-001K2      | NSG Siebengebirge                                                   | 1, 2, 3, 4 und 5 | 1.835,6     |
| SU-033        | NSG Eisbachtal mit Nebensiefen                                      | 6                | 25,0        |
| SU-083        | NSG Basaltsteinbruch Hühnerberg                                     | 6 und 7          | 143,0       |
| SU-085        | NSG Segelfluggelände Eudenbach                                      | 7                | 47,8        |
| SU-028        | NSG Komper Heide                                                    | 7                | 53,3        |
| SU-087        | NSG Basaltsteinbruch Eudenberg (2 Teilflächen)                      | 7                | 17,1        |
| LSG-5209-0001 | Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef | alle             | 4.668,0     |

Quelle: LANUV 2025, Flächenanteil Königswinter Eigene Berechnung

#### 5.16.3.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW unterliegen bestimmte festgelegte Biotoptypen einem besonderen Schutz. Die geschützten Biotope sind in der Regel durch das LANUV erfasst. Der weit überwiegende Teil der geschützten Biotope befindet sich in den Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG werden daher im FNP nachrichtlich nur übernommen, soweit sie außerhalb von bestehenden Schutzgebieten liegen und/ oder im Hinblick auf den FNP-Maßstab die grundsätzliche Darstellungsschwelle von 0,5 ha erreichen. Dies betrifft eine Fläche südlich vom Ortsteil Weiler. Es handelt sich um einen naturnahen Abschnitt des Lützbachs mit einer Größe von ca. 1 ha (Kennung: BT-SU-01853).

#### 5.16.3.3 Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

Als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ (LB) nach § 30 BNatSchG sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Es findet sich lediglich ein als Naturdenkmal ausgewiesener Baumbestand innerhalb der Ortslage Heisterbacherrott (Platanen vor Haus Schlesien) im Stadtgebiet. Aufgrund der Darstellungsschwelle von 0,5 ha werden keine Naturdenkmale nachrichtlich in den FNP übernommen.

#### 5.16.3.4 Schutzgebiete europäischer Bedeutung

In Königswinter finden sich vier Flächen mit Schutzgebietsausweisungen des europäischen Naturschutzrechtes. Die hier nachrichtlich übernommenen Natura 2000 / bzw. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete zeichnen sich durch ihre besondere Wertigkeit im Sinne des Naturschutzrechtes auf internationaler Ebene aus. Die Gebiete decken sich zum großen Teil mit den nationalen Schutzkategorien der Naturschutzgebiete. Dabei handelt es sich um die folgenden Flächen:

**Tabelle 42: Nachrichtliche Übernahme von Natura 2000 / bzw. Flora-Fauna-Habitat-Gebieten**

| Nr.         | Name                                                                           | Planungsraum     | Fläche [ha] |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|
| DE-5309-301 | Siebengebirge                                                                  | 1, 2, 3, 4 und 5 | 1.750,0     |
| DE-4405-301 | Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef                        | 1                | 18,5        |
| DE-5309-304 | Basaltsteinbrüche Hühnerberg und Eudenberg/ Tongrube Eudenbach (2 Teilflächen) | 6 und 7          | 120,9       |
| DE-5310-301 | Komper Heide                                                                   | 7                | 52,8        |

Quelle: LANUV 2025, Flächenanteil Königswinter Eigene Berechnung

#### 5.16.3.5 Naturpark

Der Naturpark Siebengebirge erstreckt sich auf rund 5.895 ha (= 77,4 %) des Stadtgebietes von Königswinter. Beim Naturpark steht vor allem die Landschaftsnutzung im Fokus, die naturschutzrechtliche Belange mit anderen Zwecken in Einklang bringen soll. Der Schutzzweck ist in der ausweisenden Verfügung festzulegen. Ein generelles Bau- und Planungsverbot ergibt sich weder aus dem Text des BNatSchG noch aus der Schutzgebietsausweisung selbst. Bei der Auswahl von neu darzustellenden Bauflächen (Alternativenprüfung) im Flächennutzungsplan sind die Belange und Aufgaben des Naturparks zu berücksichtigen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wird Abgrenzung des Naturparks nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

## **5.16.4 Gewässer- und Hochwasserschutz**

### **5.16.4.1 Vorläufiges Wasserschutzgebiet Thomasberg.**

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

### **5.16.4.2 Überschwemmungsgebiete**

Der Planungsbereich befindet sich teilweise in nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Rheins, des Pleisbaches und des Lauterbaches. Es gelten die ordnungsrechtlichen und gesetzlichen Beschränkungen gemäß § 78 WHG in Verbindung mit § 84 LWG.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG sollen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 a BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Im Stadtgebiet verlaufen drei Gewässer, die aufgrund ihres potenziellen signifikanten Hochwasserrisikos als Risikogewässer eingestuft worden sind:

- *der Rhein,*
- *der Pleisbach und*
- *der Lauterbach.*

Als Überschwemmungsgebiete werden Flächen entlang des Rheins, des Pleisbaches und des Lauterbaches nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter übernommen. Die Überschwemmungsgebiete betreffen gemäß den entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnungen der Bezirksregierung Köln die Flächen beiderseits dieser Gewässer, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden beziehungsweise würden.

Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 84 LWG werden bei der Ausweisung von Bauflächen sowie der weiteren Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter berücksichtigt. Betroffene Flächen werden für eine Neubebauung ausgeschlossen. Auf die Kapitel 5.1.2 und 5.3.2 (Rücknahmen von Bauflächen) wird verwiesen.

### **5.16.4.3 Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Der Hochwasserschutz erlangt bei der Beurteilung der Flächeneignung für Siedlungszwecke sowie in der Abwägung zur Darstellung von Bauflächen eine besondere Position. Nach der Neufassung des § 78b Absatz 1 Nummer 1 WHG kommt dem Hochwasserschutz in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten eine besondere Bedeutung zu. Demnach sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB für Baugebiete in Risikogebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. In diesen Bereichen ist nach angemessenen Möglichkeiten zur Minderung des Schadenspotenzials zu suchen.

Über die Überschwemmungsgebiete hinaus sind nach § 5 Abs. 4a Hochwasserrisikogebiete im Plan zu vermerken. Die Abgrenzung der Risikogebiete geht aus den Hochwassergefahrenkarten von Rhein, Pleisbach und Lauterbach der Bezirksregierung Köln als zuständige Fachplanungsbehörde (obere Wasserbehörde) hervor. Die Risikogebiete entsprechen dabei den Hochwasserszenarien HQextrem.

Der Begriff des Hochwasserrisikomanagements wurde durch die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der Europäischen Union verbindlich eingeführt mit dem Ziel, die hochwasserbedingten nachteiligen Folgen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe und Wirtschaft

zu minimieren. Zur Umsetzung haben verschiedene Akteure (Bezirksregierung Köln, Wasserverband RSK) eine Maßnahmenplanung erarbeitet, in der alle für das Stadtgebiet relevanten Maßnahmen aufgeführt sind. Der für jede von Hochwasser betroffene Kommune erarbeiteter Kommunalsteckbrief weist für Königswinter als Gewässer mit potenziellem signifikanten Hochwasserrisiko aus:

- *Rhein*
- *Pleisbach*
- *Lauterbach*

Der Pleisbach stellt für die anliegenden Ortslagen ab einem HQ100 ein Gefährdungspotential dar. In Niederscheuren sind Wohnhäuser vom Hochwasser betroffen. Bei der Ortslage Uthweiler liegt das Überschwemmungsgebiet im Bereich Fahrhofstraße und Siegburger Straße, es sind Wohngebäude betroffen. In Oberpleis ist ein Gewerbestandort betroffen, der sich im Bereich Auf der alten Burg und Niederloch befindet. Weitere Wohngebäude befinden sich in folgenden Ortslagen im Überschwemmungsgebiet: Herresbach, im Bereich An der Hardt und Am Herresbacher Bahnhof und Nonnenberg, im Bereich Hüscheider Weg.

Ein Hochwasser des Lauterbaches würde ab einem HQ100 die Wohnbebauung der Ortslagen Stieldorf, im Bereich Alt Oelinghoven und Zur Heide sowie die Ortslage Rauschendorf im Bereich Zur Mühle gefährden.

Durch den Vermerk der Risikogebiete im Flächennutzungsplan kann zukünftig die jetzige Flächennutzung in bebauten Gebieten angepasst werden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### **5.16.4.4 Darstellung von Bauflächen in Hochwasserrisikogebieten**

Zur Bewertung des Hochwasserrisikos sind seitens der Bezirksregierung Köln für den Rhein und den Pleisbach Risikogebiete bestimmt worden. Für diese Gebiete wurden in den Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem die jeweiligen Risiken in Gefahrenkarten und Risikokarten festgehalten.

Ein Teil des Stadtgebietes Königswinter liegt in potentiellen Risikogebieten, die mit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit von Überflutung betroffen sein können. Die Hochwassergefahrenkarten zeigen das mögliche Ausmaß der Überflutung und die Wassertiefen auf. Im Risikoszenario HQextrem sind folgende Siedlungen in der Nähe des Rheins und des Pleisbaches von möglichen Überschwemmungen betroffen:

- Nonnenberg
- Herresbach
- Oberpleis
- Gewerbegebiet Wahlfeld
- Uthweiler

Größere bereits bebaute Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen in den Ortsteilen Altstadt und Niederdollendorf liegen in Bereichen mit teilweise indirektem Hochwasserschutz durch die vorhandenen Bahndämme. Dort ist auch mit Überschwemmungen zu rechnen. Für die vorhandenen Siedlungsbereiche in den Risikogebieten wurden bereits im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements Maßnahmen entwickelt.

In der planerischen Abwägung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächenpotentiale, d.h. die bereits im wirksamen FNP dargestellten aber noch nicht bebauten

Flächen sowie die neu dargestellten Flächen in Steckbriefen bewertet und bei entsprechender Eignung in den FNP-Entwurf aufgenommen worden. Die im FNP ausgewiesenen Standorte der Bauflächen sind in den Flächensteckbriefen auf ihre Flächeneignung für Siedlungszwecke untersucht und bewertet worden. Die Lage in Risikogebieten wurde dabei einbezogen wie auch andere wasserrechtliche Aspekte oder Restriktionen.

Es werden grundsätzlich keine neuen Bauflächen in Hochwasserrisikobereichen auch nicht im Bestand dargestellt. Teilweise wurden bestehende unbebaute und auch bebaute Flächen in der Darstellung als Baufläche zurückgenommen. Dies betrifft u.a. Flächen am Pleisbach in Oberpleis oder am Lauterbach in Stieldorf. Auf die Kapitel 5.1.2 und 5.3.2 (Rücknahmen von Bauflächen) wird verwiesen.

Grundlage der Flächenausweisung sind die Darstellungen der Bauflächen im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Insofern ist bereits auf der regionalplanerischen Ebene eine Abwägung zugunsten der Plandarstellung getroffen worden, auch in Bereichen mit Hochwasserrisiko.

Die im FNP berücksichtigten und dargestellten Flächenpotentiale sind aufgrund des prognostizierten Bedarfs für Wohnen und Gewerbe in den nächsten Jahren für die Stadtentwicklung unentbehrlich. Alternative Standorte stehen im notwendigen Umfang nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf die vorhandenen Risiken ist eine Bebauung auf den einbezogenen Flächen grundsätzlich möglich. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan kann die Lage in einem Risikogebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete daher zunächst kein alleiniges Ausschlusskriterium sein.

Flächenpotentiale für öffentliche Nutzungen (Feuerwehrgerätehaus) befinden sich an der Hauptstraße in Niederdollendorf. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist bei der Entwicklung der Fläche auf die Lage in Risikogebieten hinzuweisen bzw. der konkrete Umgang mit dem Hochwasserrisiko zu regeln. So können bereits im städtebaulichen Konzept Maßnahmen zur Begrenzung von Extremhochwasserschäden berücksichtigt werden. Ansatzpunkte können u.a. der Zuschnitt der Flächen, die Erhöhung des Bodenniveaus oder ggf. technische (Schutz-) Maßnahmen bilden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

#### **5.16.5 Immissionsschutz**

Die Umgebungslärmrichtlinie verpflichtet die Kommunen neben der regelmäßigen Erfassung der Lärmbelastungen auch unter bestimmten Voraussetzungen zur Aufstellung von Lärminderungs- bzw. Lärmaktionsplänen. Die in der Lärmaktionsplanung festgelegten Maßnahmen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Sämtliche Lärmkarten besitzen keine Darstellungsrelevanz für den Flächennutzungsplan und bleiben daher auf dieser Planungsebene unberücksichtigt. Die „strategischen Lärmkarten“ werden zur Bewertung der Umweltauswirkungen auf die durch die Planung betroffenen Gebiete im Umweltbericht herangezogen, jedoch nicht im FNP dargestellt.

[ wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

#### **5.16.6 Bauschutzbereich Segelflugplatz Eudenbach**

Der für den Segelflugplatz Eudenbach gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Bauschutzbereich wird **nicht** nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

[ wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]



## **5.17 Hinweise**

### **5.17.1 Zentrale Versorgungsbereiche**

Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Diese wird ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Die zentralen Versorgungsbereiche haben aufgrund ihrer Verkehrserschließung und -anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich und einem darauf abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs. Daher zielt der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auf die Gewährleistung einer tragfähigen und gerechten Versorgungsstruktur für die gesamte und insbesondere auch mobilitätseingeschränkte Teile der Bevölkerung ab.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt auf Basis der von Stadtrat am 08.09.2025 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Königswinter 2025 und übernimmt die folgenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche als Hinweise in den Flächennutzungsplan:

- Altstadt Königswinter (Hauptzentrum)
- Ortszentrum Oberpleis (Hauptzentrum)
- Ittenbach (Nahversorgungszentrum)
- Dollendorf (Nahversorgungszentrum)
- Stieldorf (Nahversorgungszentrum)

Innerhalb dieser Flächen müssen ansiedlungswillige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere auch solche mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, geringere Anforderungen erfüllen. So müssen diese außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie außerhalb sonstiger Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel ihre Unschädlichkeit für die Einzelhandelsstruktur im Rahmen von Auswirkungsanalysen nachweisen.

Im FNP werden die zentralen Versorgungsbereiche überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt, sodass hier auch etwa Kerngebiete mit Einzelhandelsangeboten entstehen können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wurden auch innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche über sonstige Sondergebiete geregelt.

### **5.17.2 Windenergiebereich**

Der im seit 30.12.2025 wirksamen Teilregionalplan Erneuerbare Energien (TPEE) festgelegte Windenergiebereich im Bereich der Kasseler Heide (Vorranggebiet zur Nutzung der Windkraft) ist im Flächennutzungsplan als Hinweis aufgenommen worden.

### **5.17.3 Hinweise zu verkehrlichen Planungen und Maßnahmen**

#### **5.17.3.1 Mobilstationen, Bahnhöfe und Stadtbahn-Haltestellen**

Mobilstationen sind Orte der systematischen Vernetzung verschiedener Verkehrsmittel. Sie ermöglichen das komfortable und effiziente Wechseln zwischen Verkehrsmitteln und sind somit Schnittstellen regionaler und lokaler Verkehrsströme. Die Mobilstationen sind im

Mobilstationenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises festgehalten und beschrieben. Diese Mobilstationen, die Stadtbahnhaltestellen und Bahnhöfe werden in den FNP als Hinweise aufgenommen.

### **5.17.3.2 Bundesstraße B56n**

Im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BVWP 2030 für den Zeitraum 2015 bis 2030) ist der Neubau der B56n zwischen der Autobahn 3 und dem Kreuz Bonn/Ost als Maßnahme des weiteren Bedarfes enthalten. Eine konkrete Trassenplanung bzw. Linienfeststellung ist für die B56n bisher allerdings nicht erfolgt. Die bisher dargestellte Trasse und die Anschlussstellen stellen daher auch nur eine denkbare Lösungsmöglichkeiten dar. Diese Trasse wird deshalb nur als Hinweis in den FNP aufgenommen.

### **5.17.3.3 Neubau der L490 parallel zur B42 bis zur L268 („Grüner Weg“)**

Im wirksamen Landesstraßenbedarfsplan ist der Neubau der L490 auf Bonner Stadtgebiet, parallel zur B42 bis zur L268 auf Königswinterer Stadtgebiet („Grüner Weg“) vorgesehen. Derzeit läuft die Fortschreibung Landesstraßenbedarfsplanes. Die Stadt Bonn lehnt die Planung ab. Die Stadt Königswinter hat in den 1980er Jahren für den Bereich den Bebauungsplan Nr. 30/15 „*Cäsariusstraße / nördl. des Grünen Wegs*“ aufgestellt, mit dem Ziel die Trasse der L490 zu sichern. Dieser Bebauungsplan ist seit 31.03.1986 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Königswinter (ASUK) hat am 09.04.2025 beschlossen, dass die Maßnahme (Neubau L490) nicht aus dem Landesstraßenbedarfsplan gestrichen werden soll (vgl. Beschluss 309/2025/1). Die Fortschreibung des Landesstraßenbedarfsplan ist noch nicht abgeschlossen, daher wird die Maßnahme bis auf weiteres als Hinweis in den FNP aufgenommen.

### **5.17.3.4 Ersatzstraße Bahnübergang (BÜ) Heisterbacher Straße**

Die Stadt Königswinter hat aufgrund der von der DB AG möglicherweise geplanten Schließung des Bahnübergangs (BÜ) Heisterbacher Straße Planungen zur Errichtung einer Bahnüberführung im Zuge einer neu zu errichtenden Ersatzstraße aufgenommen. Eine Konzeptstudie wurde 2021 vorgestellt und als Basis für weitere Planungen von der Politik beschlossen. Die Planung wird als Hinweis in den FNP übernommen.

### **5.17.3.5 Kreisverkehrsplätze an Klassifizierten Straßen**

Im Stadtgebiet gibt es zahlreiche Überlegungen und Planungen für Kreisverkehrsplätze an den klassifizierten Straßen. Diese dienen vorrangig der Verbesserung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit, auf Kapitel 2.3.3 wird verwiesen. Es handelt sich um folgende Kreisverkehrsplätze:

1. L331/ A3 AS Siebengebirge Fahrtrichtung Köln
2. L143/ L268 in Herresbach
3. L268/ L83 in Thomasberg
4. L331/ östlich Anschlussstelle mit B42
5. L331/ L83 in Ittenbach
6. L268/ Dollendorfer Straße in Oberpleis
7. L193/ OberkasselerStr in Oberdollendorf sowie
8. L331/ Geplanter Anschluss Gewerbegebiet „Siefen“
9. L268/ Optionaler Anschluss Gewerbepotenzialfläche „Hasenboseroth/ Kellersboseroth“

Mit einer Umsetzung der Maßnahme 1 durch das Land NRW kann im Planungshorizont des FNP (15 bis 20 Jahre) gerechnet werden. Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen 2 bis 7 durch das Land NRW ist

offen. Die Maßnahmen 8 und 9 sind zwingend für die Entwicklung der geplanten Gewerbegebiete erforderlich und ggf. durch die Stadt Königswinter umzusetzen. Aus Gründen der Vollständigkeit werden alle genannten Maßnahmen im FNP als Hinweise aufgenommen.

#### **5.17.3.6 Radverkehr**

Im Nahmobilitätskonzept ist ein Zielnetz für den Radverkehr ausgewiesen. Insbesondere die Radvorrangrouten (Hauptachsen mit überregionaler Bedeutung) übernehmen als leistungsfähige Alltags- und Pendlerverbindungen eine zentrale Funktion innerhalb des Stadtgebietes sowie im regionalen Radverkehrsnetz des Rhein-Sieg-Kreises. Die Radvorrangrouten verbinden Wohnstandorte mit Arbeitsplätzen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie bedeutenden ÖPNV-Verknüpfungspunkten und ermöglichen insbesondere unter Einbeziehung von Pedelecs die Verlagerung auch längerer Pendlerwege auf den Radverkehr. Bei zukünftigen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklungen sollen daher bestehende Trassen gestärkt, Netzlücken geschlossen, neue Barrierewirkungen vermieden und die erforderlichen Flächen für eigenständige oder qualitätsgerecht ausgebaute Radverkehrsanlagen frühzeitig berücksichtigt und soweit möglich gesichert werden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) sind insbesondere die im Konzept ausgewiesenen Radvorrangrouten zu berücksichtigen und in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und Fachplanungen (Verkehrsplanung, Straßenbau) hinsichtlich ihrer Durchgängigkeit und räumlichen Entwicklungsfähigkeit zu sichern. Die Breite der Radvorrangrouten beträgt in der Regel weniger als 5 m. Der Maßstab beträgt des Flächennutzungsplanes beträgt 1:10.000 bzw. 12.500, d.h. ein Millimeter im Plan entspricht 10 m/ 12,5 m in der Realität.

Zwar haben die Radvorrangrouten (Hauptachsen mit überregionaler Bedeutung) insbesondere Trassen des Rheinradweges als auch die geplante Radwegeverbindung Niederdollendorf – Oberpleis eine herausragende Bedeutung sowohl für den touristischen Verkehr als auch als Hauptpendlerroute, aus Gründen der Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wird dennoch auf eine Darstellung in der Planzeichnung und stattdessen eine *Themenkarte 3 - Radverkehr* mit dem gesamten Zielnetz einschließlich der Radvorrangrouten aus dem Nahmobilitätskonzept dem Flächennutzungsplan als Hinweis beigelegt.

## 5.18 Flächenbilanz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Diesen Anspruch hat auch der vorliegende neue Flächennutzungsplan.

Um den Zielen der Stadtentwicklung Rechnung zu tragen, werden mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Bereitstellung von ausreichenden und bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbeflächen
- Vorrang der Innenentwicklung
- Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich auf das notwendige Maß
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung hinsichtlich Güter des täglichen Bedarfs und des Angebotes an sozialer Infrastruktur

Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2018) ergibt sich die Neuausrichtung einer Vielzahl von Flächen aller Nutzungskategorien. Einerseits sollen neue Bauflächen dargestellt werden. Andererseits sind aber auch umfangreiche Nutzungen zugunsten von Freiflächen aufgegeben worden. Diese Darstellungsänderungen lassen sich aus der vorliegenden Flächenbilanz (vgl. Tab. 38) nur bedingt ableiten, da sich die Darstellungssystematik zwischen bisherigem und neuem Flächennutzungsplan in vielen Punkten deutlich geändert hat und eine Vergleichbarkeit dadurch nur eingeschränkt möglich ist. Ein Vergleich zwischen dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan aus 1974 und dem neuen Flächennutzungsplan in Form einer gegenüberstehenden Flächenbilanz ist nicht zielführend, da die Planinhalte aufgrund der jeweils unterschiedlichen Plankonzeption nicht uneingeschränkt vergleichbar sind.

Nachfolgend werden die Kernaussagen, die sich aus der Flächenbilanz in Tabelle 45 und dem Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan insgesamt ableiten lassen, erläutert:

- Der **Geltungsbereich** hat sich in Folge des Gebietsänderungsvertrages mit der Stadt Bad Honnef aus dem Jahr 2020 um ca. 3,1 ha vergrößert.
- Im bisher wirksamen FNP waren mehrere kleinere Flächen in den Randbereiche mit insgesamt rund **8,4 ha Fläche mit keiner Flächendarstellung** belegt. Diese Bereiche werden zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft oder Waldfläche dargestellt.
- **Deutlicher Rückgang an Verkehrsflächen um rund 109 ha:** Während im bisherigen Flächennutzungsplan die Straßenverkehrsflächen schematisch analog zu ihrer verkehrlichen Bedeutung und dadurch oftmals deutlich breiter abgebildet worden sind, wurden diese im neuen FNP nun stärker an den tatsächlichen Straßenverlauf und -raum angepasst. Darüber hinaus werden – entgegen der bisherigen Darstellung – nur noch wenige Gemeindestraßen mit Hauptverbindungsfunktion dargestellt. Dies führt dazu, dass die Straßenverkehrsflächen von rund 260 ha auf rund 151 ha reduziert werden. Gleichzeitig nehmen die Flächenanteile der an die Straßen angrenzenden Flächen zu.

**Tabelle 43: Flächenbilanz**

| Nutzung                                    | Wirksamer<br>Flächennutzungsplan |               | Neuer FNP<br>(Vorentwurf) |               | Differenz    |
|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|--------------|
|                                            | ha                               | %             | ha                        | %             | ha           |
| Wohnbauflächen                             | 856,2                            | 11,2%         | 1.014,7                   | 13,3%         | + 158,5      |
| Gemischte Bauflächen                       | 170,8                            | 2,2%          | 95,9                      | 1,3%          | - 74,8       |
| Gewerbliche Bauflächen                     | 95,0                             | 1,2%          | 119,9                     | 1,6%          | + 24,9       |
| Sonderbauflächen/-gebiete                  | 31,9                             | 0,4%          | 57,1                      | 0,7%          | + 25,1       |
| Flächen für den Gemeinbedarf               | 28,1                             | 0,4%          | 32,9                      | 0,4%          | + 4,7        |
| Verkehrsflächen                            | 259,7                            | 3,4%          | 150,9                     | 2,0%          | - 108,8      |
| Bahnanlagen                                | 70,3                             | 0,9%          | 66,4                      | 0,9%          | - 4,0        |
| Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen    | 6,1                              | 0,1%          | 3,2                       | 0,0%          | - 2,9        |
| Grünflächen                                | 173,4                            | 2,3%          | 185,1                     | 2,4%          | + 11,7       |
| Wasserflächen                              | 113,1                            | 1,5%          | 110,8                     | 1,5%          | - 2,3        |
| Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 49,0                             | 0,6%          | 50,8                      | 0,7%          | + 1,9        |
| Flächen für die Landwirtschaft             | 3.751,8                          | 49,3%         | 3.508,6                   | 46,0%         | - 243,1      |
| Flächen für Wald                           | 2.003,1                          | 26,3%         | 2.223,6                   | 29,2%         | + 220,5      |
| Flächen ohne Darstellung                   | 8,4                              | 0,1%          | 0,0                       | 0,0 %         | - 8,4        |
| <b>Summe</b>                               | <b>7.616,9</b>                   | <b>100,0%</b> | <b>7.620,0</b>            | <b>100,0%</b> | <b>+ 3,1</b> |

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, Stadt Königswinter 2025

- **Die Summe der Wohnbauflächen wächst um rund 158 ha.** Diese Zunahme ist allerdings zu relativieren: Nur ein kleiner Teil des Zuwachses beruht auf **Darstellungen von neuen Bauflächen (ca. 23,5 ha)**, die der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dienen.

Der Anteil an Wohnbauflächen wächst aber insbesondere aufgrund der zusätzlichen Darstellung der bereits bebauten, kleineren Ortsteile mit Satzungen nach § 34 BauGB. Ein weiteres Wohnbaulandpotenzial geht mit diesen rund 66 ha Wohnbauflächen i. d. R. nicht einher, da lediglich die vorhandene bauliche Nutzung nachvollzogen wird. Darüber hinaus resultiert ein großes Wachstum auch aus der Umwidmung von Misch- in Wohnbauflächen und der neuen Herangehensweise zur Darstellung der örtlichen Hauptverkehrsstraßen.

- **Die gemischten Bauflächen verringern sich deutlich um rund 75 ha.** Dies hat mehrere Gründe. Zu einen entfällt die Differenzierung nach Dorf-, Misch- und Kerngebieten zum anderen ergeben sich Veränderungen Verschiebungen durch Umwidmungen in andere Nutzungen vor allem Wohnbauflächen sowie die Anpassung bei den örtlichen Hauptverkehrsstraßen.

- **Die Gewerbebauflächen nehmen um rund 25 ha zu.** Die Veränderungen beschränken sich auf wenige Flächen. Die Zunahme ist in erster Linie auf die **Neudarstellung von Flächen mit rund 27 ha** im Gewerbegebiet Siefen sowie zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth zurückzuführen. Außerdem erfolgt die Umwidmung von bereits bebauten Flächen in Niederdollendorf an der Hauptstraße und in Königswinter Am Kissel, gleichzeitig wurden in einigen Teilbereichen (u.a. am Lützbach) Darstellungen von Gewerbebauflächen zurückgenommen. Zudem gilt auch hier wie bei den Wohnbauflächen, dass es Verschiebungen durch die Anpassung bei den Straßenverkehrsflächen insbesondere den örtlichen Hauptverkehrsstraßen gibt.
- Die **Sonderbauflächen nehmen um rund 25 ha zu.** Dies ist vorrangig darauf zurückzuführen, das Bundeswehrdepot bei Eudenbach, das bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. Waldfläche dargestellt nun als militärische Sonderbaufläche dargestellt wird. Zudem wird der REWE-Markt in Oberpleis erstmalig als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dargestellt.
- Der **Rückgang der landwirtschaftlichen Flächen um rund 243 ha** ist im Wesentlichen auf einen Zuwachs der Waldflächen um rund 220,5 ha sowie im Übrigen auf der erstmaligen Darstellung von bereits bebauten, kleineren Ortsteilen mit Satzungen nach § 34 BauGB als Baufläche, die erstmalige Darstellung von Sonderbauflächen, die Darstellung von neuen Wohnbauflächen sowie neuen Gewerbebauflächen sowie Grünflächen zurückzuführen. Gleichzeitig wurden aber auch umfangreiche Bauflächendarstellungen zu Gunsten der Darstellung landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Flächen zurückgenommen.
- **Die Summe der Grünflächen wächst um rund 12 ha**
- **Die Summe der Wasserflächen hat sich um rund 2 ha leicht verringert.**
- **Flächen für Abgrabungen haben sich um rund 2 ha leicht erhöht.** Die Flächen der ehemaligen Tongrube in Hasenboseroth sind bereits renaturiert und werden künftig als Fläche für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft dargestellt. Die Fläche des Basaltsteinbruchs Hühnerberg wurde an den aktuell genehmigten Bestand angepasst.

## **6 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt. In diesem werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation etwaiger Eingriffe dargestellt. Dabei werden auch die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, berücksichtigt. Die Umweltfachbehörden werden im Rahmen des Scoping um relevante Fachinformationen gebeten.

Der Umweltbericht wird als Teil B der Begründung in einem eigenen Dokument erstellt werden.

[ wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## Quellenverzeichnis

**Bezirksregierung Köln (2025):** Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Begründung zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln.

**Rhein-Sieg-Kreis (2023):** Pflegeplanung 2023/2024, Online unter: [https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/ressourcen/medien/downloads/Dezernat\\_2/Amt\\_50 - Sozialamt/Broschuere\\_einspaltig\\_rz.pdf](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/ressourcen/medien/downloads/Dezernat_2/Amt_50_-_Sozialamt/Broschuere_einspaltig_rz.pdf) (aufgerufen 20.05.2024)

**Rhein-Sieg-Kreis (2024):** Freiflächen-Photovoltaik-Konzept, Online unter: [https://sessionnet.owl-it.de/rhein-sieg-kreis/BI/vo0050.asp?\\_kvonr=2004139242&smcspf=4](https://sessionnet.owl-it.de/rhein-sieg-kreis/BI/vo0050.asp?_kvonr=2004139242&smcspf=4) (aufgerufen am 23.06.2026)

**Rhein-Sieg-Kreis (2025):** Pflegeplanung 2025/2026, Online unter: [https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/ressourcen/medien/downloads/Dezernat\\_2/Amt\\_50 - Sozialamt/2025-06-30-Pflegeplanung\\_2025\\_web.pdf](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/ressourcen/medien/downloads/Dezernat_2/Amt_50_-_Sozialamt/2025-06-30-Pflegeplanung_2025_web.pdf) (aufgerufen 23.06.2026)

**Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – (2024):** Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1 : 50.000 – 2024 Auflage 3.2 – - Methodik der 3. Auflage, neue Daten - Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung

[ wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 – Erläuterung Bewertungskriterien

Anlage 2 – Steckbriefe Prüfflächen Wohn- und Mischbau

Anlage 3 – Steckbriefe Prüfflächen Gewerbe

[ wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]

## **Themenkartenverzeichnis**

Themenkarte 1 – Rücknahmen von Bauflächen

Themenkarte 2 – Neudarstellungen von Bauflächen

Themenkarte 3 – Radverkehr

Themenkarte 4 – Energie

[ wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.]