

STADT KÖNIGSWINTER

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Bürgerinformationsveranstaltung

4. November 2026

Beginn 18:00 Uhr

Ablauf

Begrüßung

1. Was ist ein Flächennutzungsplan?
2. Warum brauchen wir einen neuen Flächennutzungsplan?
3. Was wurde bisher getan?
4. Was sind die Ziele des Flächennutzungsplanes?
5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan?
6. Wie wurden Bauflächen ausgewählt?
7. Wo stehen wir? Wie geht es weiter?
8. Wie kann ich mich beteiligen?

Anschließend Möglichkeit zur Stellungnahme an den Stellwänden



1. Was ist ein Flächennutzungsplan?

STADT KÖNIGSWINTER

1. Was ist ein Flächennutzungsplan?

STADT KÖNIGSWINTER

Der Flächennutzungsplan (FNP)

- ist ein **Plan zur Steuerung** der Siedlungsentwicklung in der ganzen Stadt.
- legt fest, welche **Nutzung**, wo untergebracht werden soll.
- ist eine **Selbstbindung** des Stadtrates.
- schafft **Spielräume** für die nächsten 15 bis 20 Jahre.
- stellt die **Grundzüge** der Entwicklung dar (nicht parzellenscharf).
- schafft **kein** **Baurecht!** Ist aber Grundlage für spätere Planungen

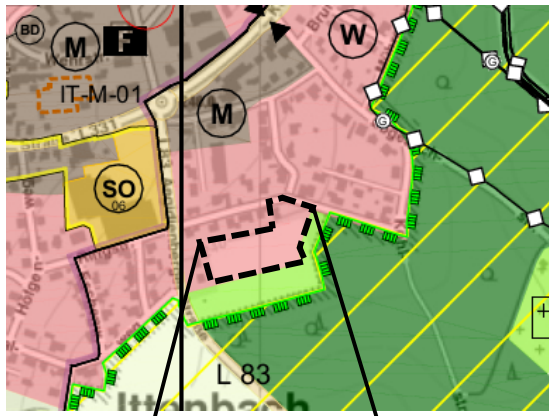


1. Was ist ein Flächennutzungsplan?

STADT KÖNIGSWINTER

Flächennutzungsplan (FNP):

Der vorbereitende Bauleitplan stellt die Art der Bodennutzung für das **Stadtgebiet** *in den Grundzügen* dar.



Es besteht kein Anspruch auf
Aufstellung eines Bebauungsplanes!



Bebauungsplan (B-Plan):

Der verbindliche Bauleitplan wird aus dem FNP entwickelt und enthält *rechtsverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen* für **konkrete Gebiete**.

1. Was ist der Flächennutzungsplan nicht?

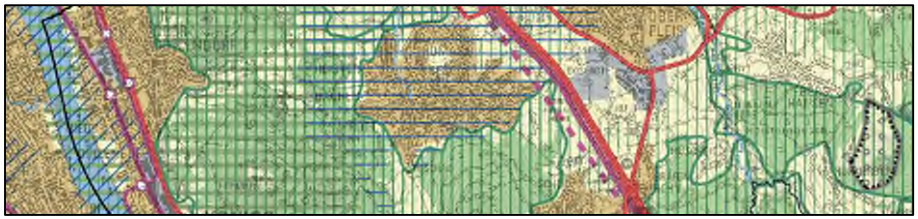
STADT KÖNIGSWINTER

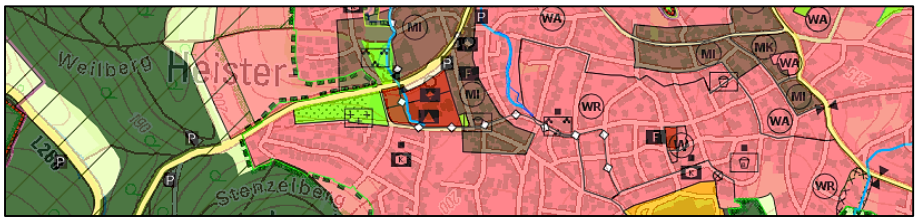
Der Flächennutzungsplan

- ist **nicht parzellenscharf**
- **schafft kein Baurecht!**
- hat **keine unmittelbare Rechtswirkung** für Eigentümer:innen
- trifft **keine Aussagen** zu Geschossigkeit und Dichte, Erschließung oder Entwässerung
- bringt **keine** abschließende Lösung von **Emissionskonflikten** (z.B. Lärmschutz)
- trifft **keine** Aussagen zu **Zeithorizonten** und **Reihenfolge** der Entwicklung von Flächen

1. Was ist ein Flächennutzungsplan?











Landesentwicklungsplan
Nordrhein-Westfalen

↓

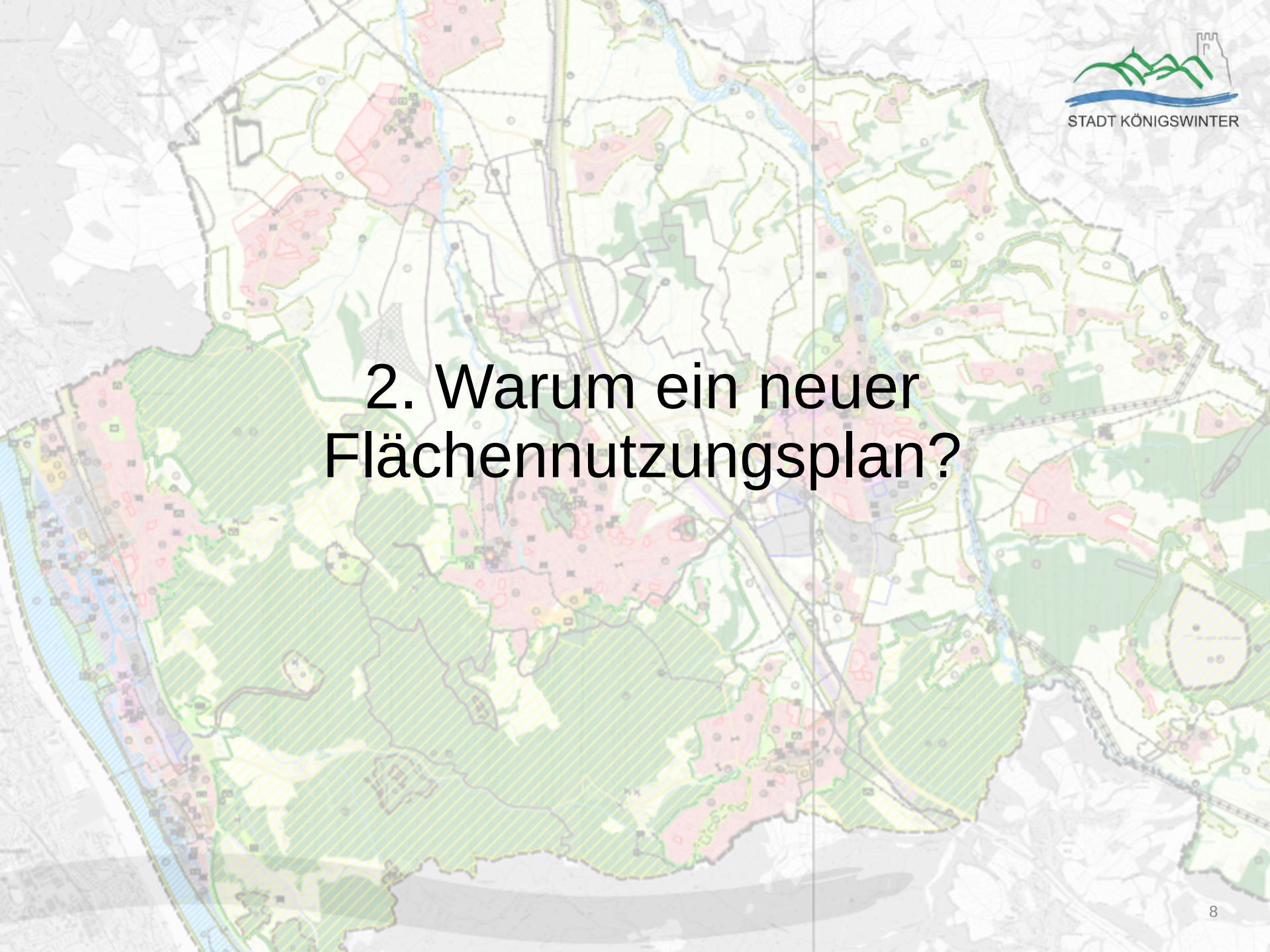
Regionalplan
Regierungsbezirk Köln

↓

Flächennutzungsplan
Königswinter

↓

Bebauungspläne
Königswinter



2. Warum ein neuer Flächennutzungsplan?

2. Warum ein neuer Flächennutzungsplan?

STADT KÖNIGSWINTER

- Der Plan ist **mehr als 50 Jahre alt**
- Er wurde mehr als **100 mal geändert**
- **Wesentliche Änderungen der Grundlagen und Rahmenbedingungen**:
  - demografische und wirtschaftliche Entwicklung
  - Gesetze und fachplanerische Vorgaben
  - städtebauliche Ziele des Stadtrates
- Einbeziehung der **Umweltbelange** in die Planung (Ökologie, Klimaschutz)
- Er ist **keine** zeitgemäße **Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung mehr**



3. Was wurde bisher getan?

3. Was wurde bisher getan?

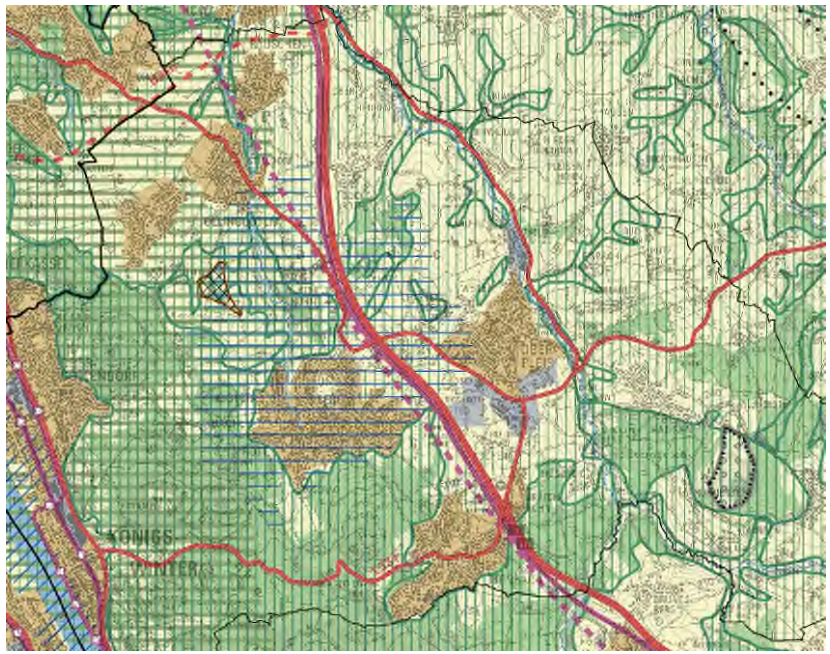


Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

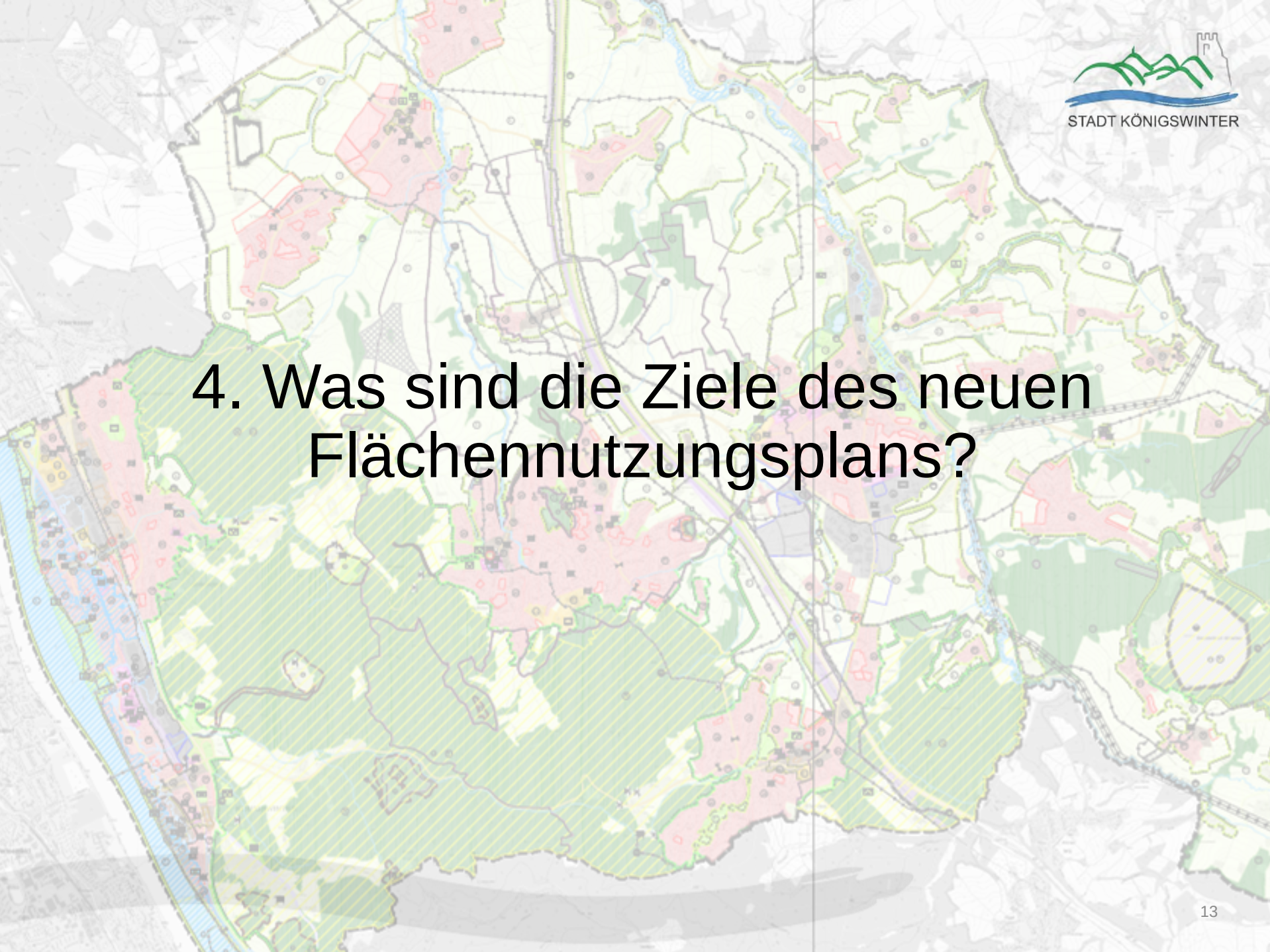
- Informelles Konzept zur Vorbereitung des Flächennutzungsplanes.
- Erste Erhebung und -bewertung von potenziellen Bauflächen.
- Intensive Diskussionen und zahlreiche Anregungen. Anstoß für weitere Konzepte und Untersuchungen.
- Über viele Flächen, Projekte und Einzelthemen hat die Politik beraten und entschieden.
- Diese Beschlüsse und die Ergebnisse des ISEK sind in den Vorentwurf des FNP eingearbeitet worden.

3. Was wurde bisher getan?

- Neuer Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (2016 – 2025) einschließlich Flächenbedarfsermittlung
- Erhebung der Bauflächenreserven inkl. Baulücken
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept
- Fachbeitrag Wohnen und Demografie
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2025)
- Digitalisierung der Planzeichnung



Weitere Planungen und Konzepte, die unabhängig vom FNP erstellt wurden und werden, aber in diesen einfließen sind z.B. Brandschutzbedarfsplan, Nahmobilitätskonzept, Klimaanpassungskonzept, Abwasserbeseitigungskonzept oder Schulentwicklungsplan.



4. Was sind die Ziele des neuen Flächennutzungsplans?

4. Was sind Ziele des Flächennutzungsplanes?

STADT KÖNIGSWINTER

- **Nachhaltige städtebauliche Entwicklung**

- **Sozialgerechte und bedarfsorientierte Bodennutzung**
  - Darstellung ausreichender Bauflächen zur Daseinsvorsorge

- **Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen**
  - Klimaschutz und Klimaanpassung
  - schonender Umgang mit Grund und Boden
  - möglichst umweltverträgliche Standortwahl
  - Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie
  - Beitrag zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

⇒ Unterschiedliche **Flächenansprüche sind** gerecht **abzuwägen.**

⇒ **Prüfung von sinnvollen Alternativen** ist zentrale Aufgabe im Prozess.

4. Was sind Ziele des Flächennutzungsplanes?

STADT KÖNIGSWINTER

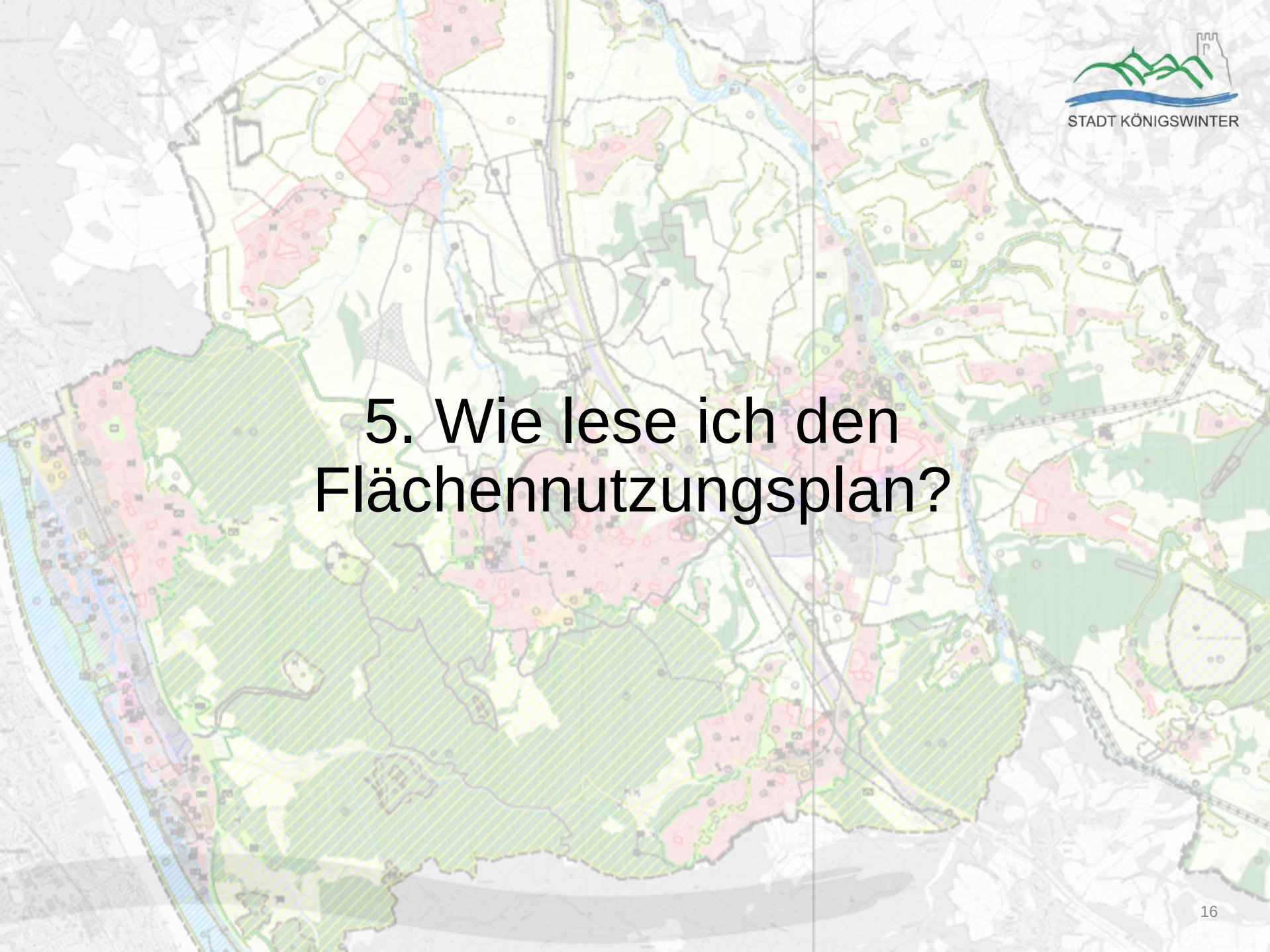
Ziele der Stadtentwicklungspolitik wurden durch verschiedene politische Beschlüsse festgelegt:

- **Energieeffiziente, klimagerechte Stadtentwicklung**
  (vgl. u.a. Ratsbeschlüsse vom 02.11.2021)

- **Vorrang der Innenentwicklung und bedarfsgerechtes Angebot von Wohnbauflächen** (vgl. Wohnungsbaupolitische Ziele im Fachbeitrag Wohnen und Demografie,)

- **Weiterentwicklung kompakter Siedlungsstrukturen / Räumliche Schwerpunkte** für neue Wohn- und Gewerbebauflächen
  (vgl. ISEK- und Regionalplanprozess)

- **Rücknahmen** von nicht entwickelbaren Bauflächen
  (vgl. ISEK- und Regionalplanprozess)



5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan?

5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan?

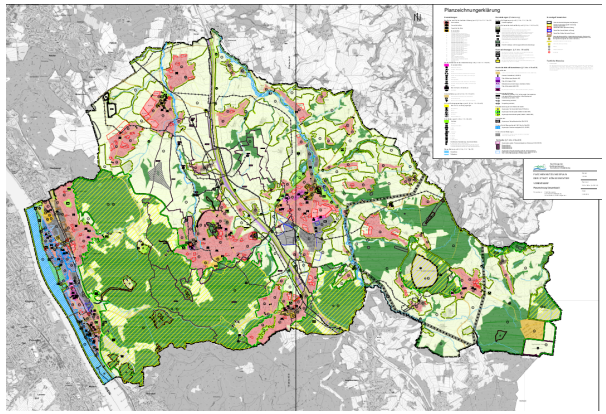
Woraus besteht der Flächennutzungsplan?

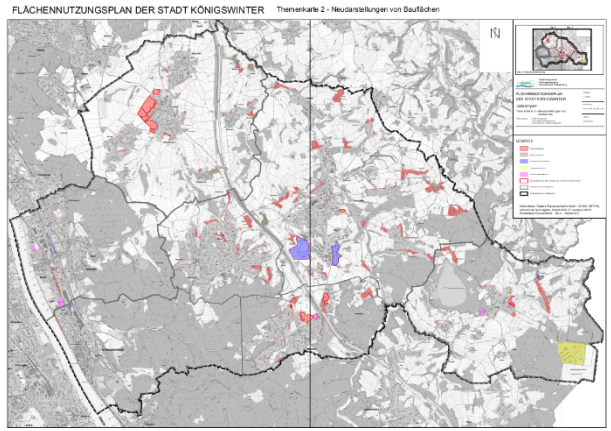
1. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

2. Begründung
- Städtebauliche Begründung (Teil A)
- *Umweltbericht (Teil B, wird noch erarbeitet)*
- Anhänge:
  - Erläuterung der Bewertungskriterien
  - Steckbriefe der Prüfflächen

3. Ergänzende Unterlagen:
- Themenkarten
- Fachbeiträge

Sonstige kommunale Konzepte und Planungen sind nicht Bestandteil.

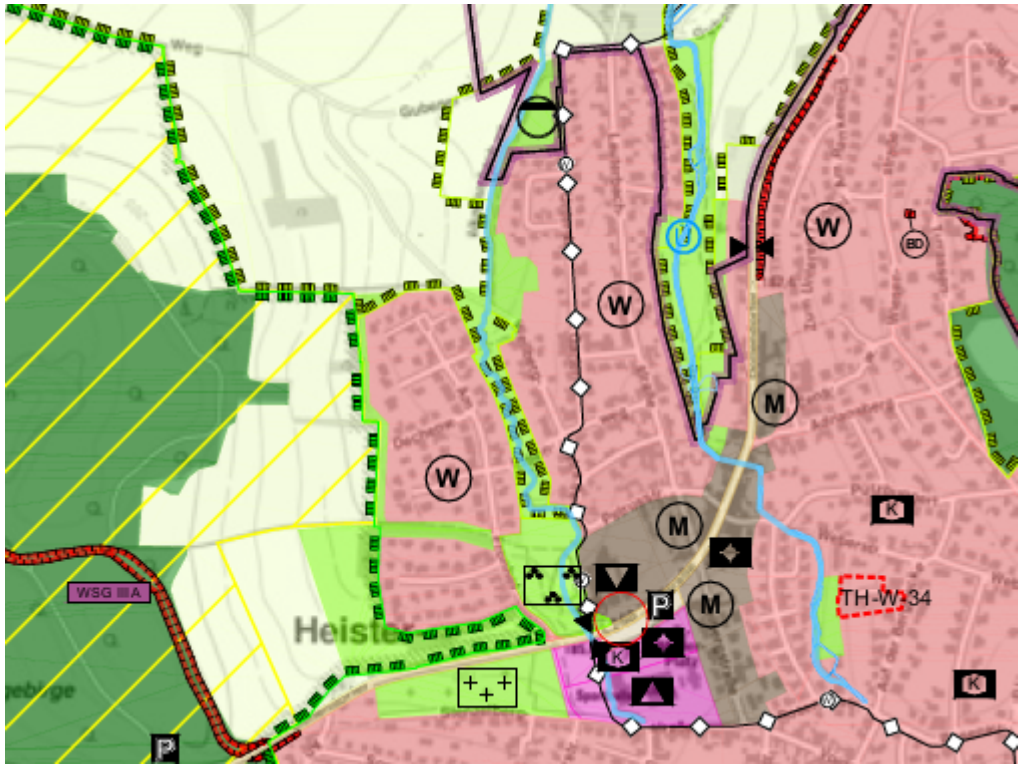




5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan

Wesentliche Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Mischbaufläche
- Gewerbebaufläche
- Sonderbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald



Ausschnitt neuer FNP für Heisterbacherrott

Andere Inhalte: Kennzeichnungen, Übernahmen und Vermerke. Darüber kann die Stadt nicht entscheiden!

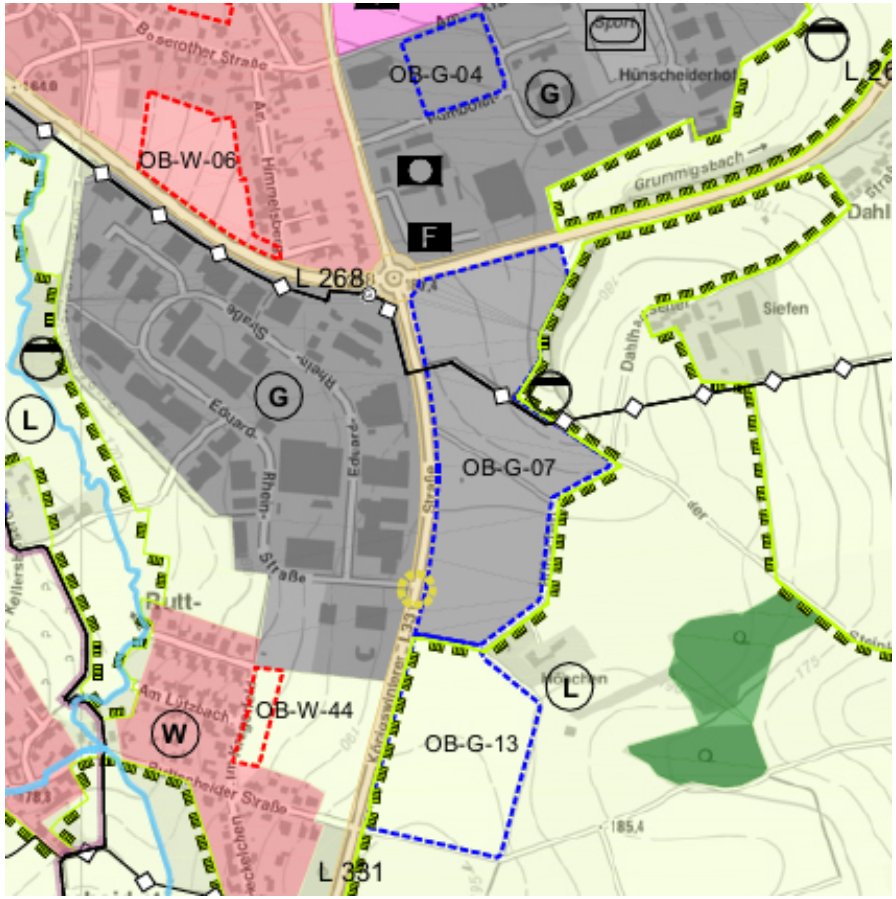
5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan?

Hinweise:

- Potenzialfläche Wohnen
- Potenzialfläche Mischbau
- Potenzialfläche Gewerbe

Kennung (z.B. OB-G-07) ermöglicht Zuordnung zum Flächensteckbrief.

Im Planvorentwurf sind alle Potenzialflächen enthalten, für die ein Steckbrief erstellt wurde.

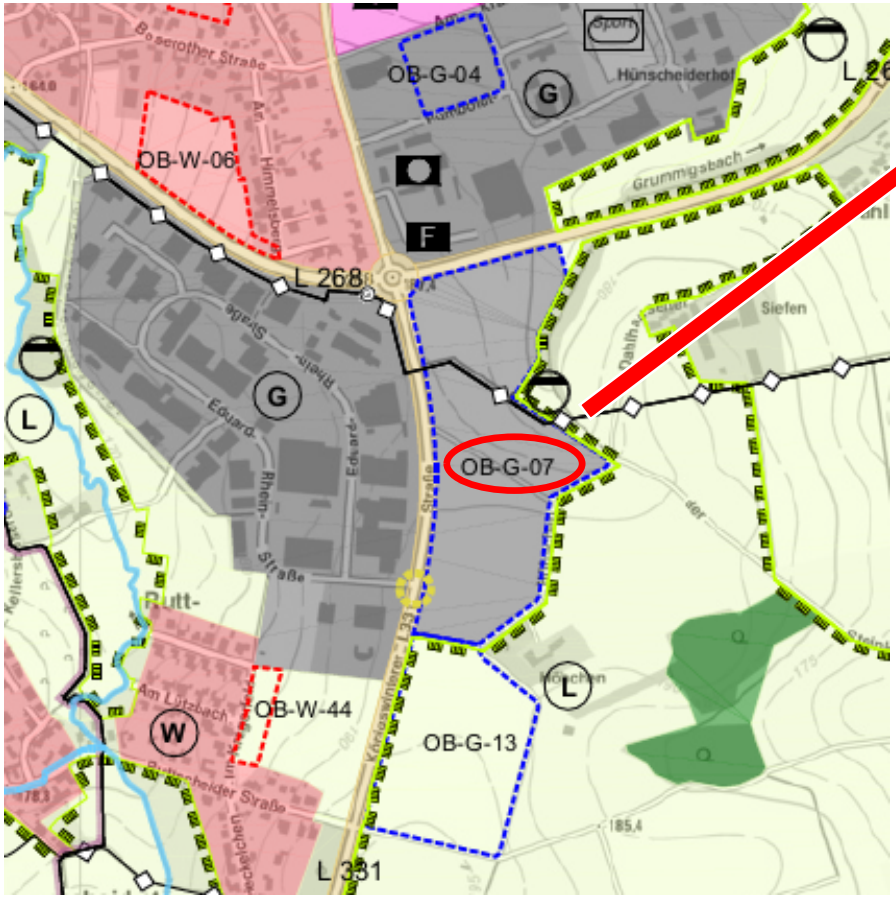


Ausschnitt Vorentwurf im Bereich Oberpleis - Ruttscheid

5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan?

STADT KÖNIGSWINTER

Planzeichnung Vorentwurf



Steckbrief

OB-G-07 – Gewerbegebiet Siefen

Fläche (in ha)	**7,36**	
Nutzung	**FNP rechtswirksam**	**FNP 2040 - Vorentwurf**
Acker, Wiese, Garten, Gehölz		
Hangneigung / Exposition		
Fällt leicht um 2 bis 3 m nach Nordosten ab, zum Siefen hin um bis zu 15 stark ab.		
Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext		
Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 35 BauGB. B-Plan 60/58 in Aufstellung	-
Nutzungen im Umfeld	Westlich: Gewerbepark Siebengebirge an der L331. Nördlich: Gewerbegebiet Krahfeld. Südlich und östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen	+
Lage zum Siedlungskörper	vertretbare Siedlungserweiterung	+
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **mit Einschränkungen geeignet.**

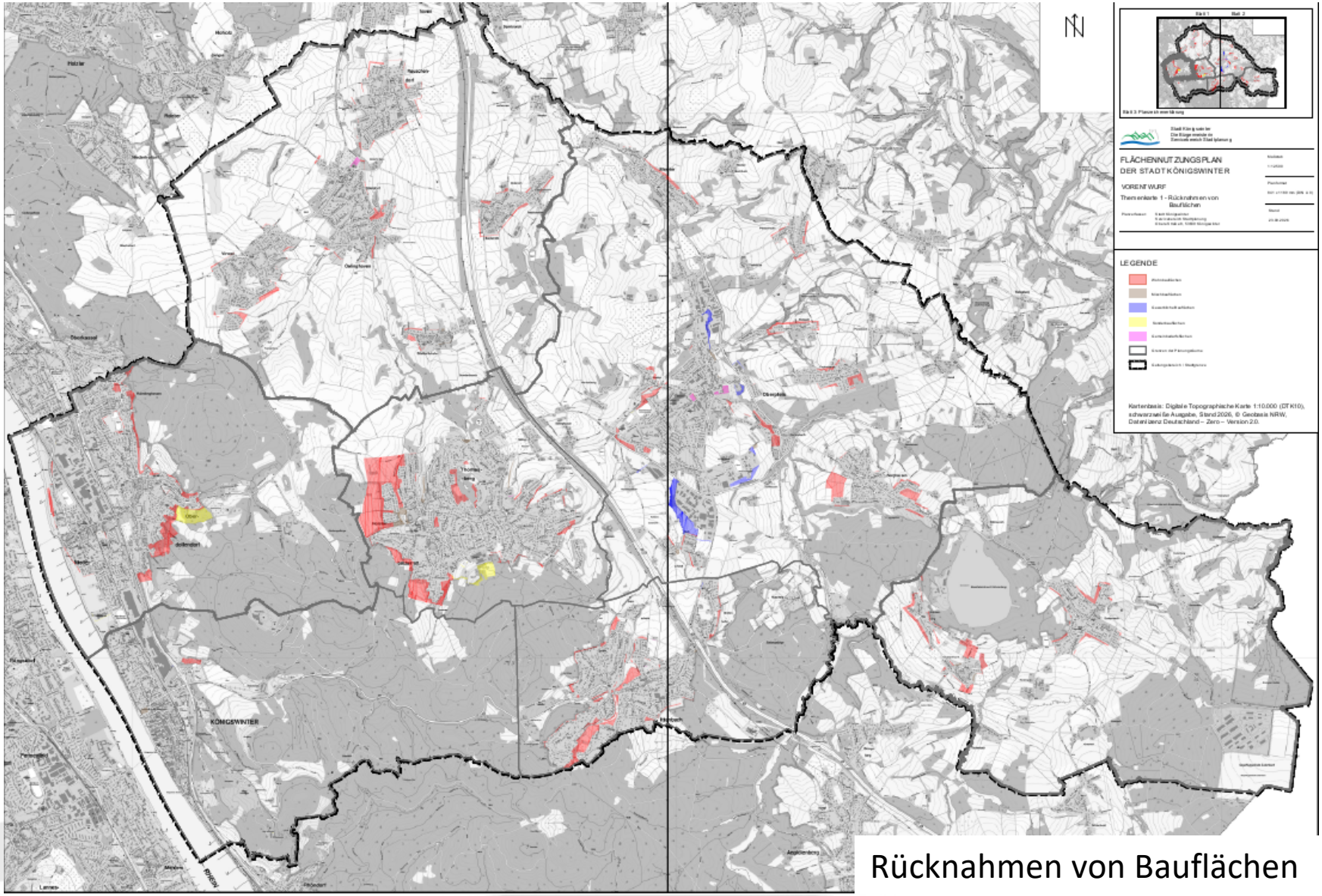
Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut. Die Erschließung ist jedoch sehr aufwendig (Neubau Kreisverkehr, Verlegung Bushaltestelle und Stichstraße). Zudem wird eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere bis hohe Konflikte zu erwarten.

o

5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan

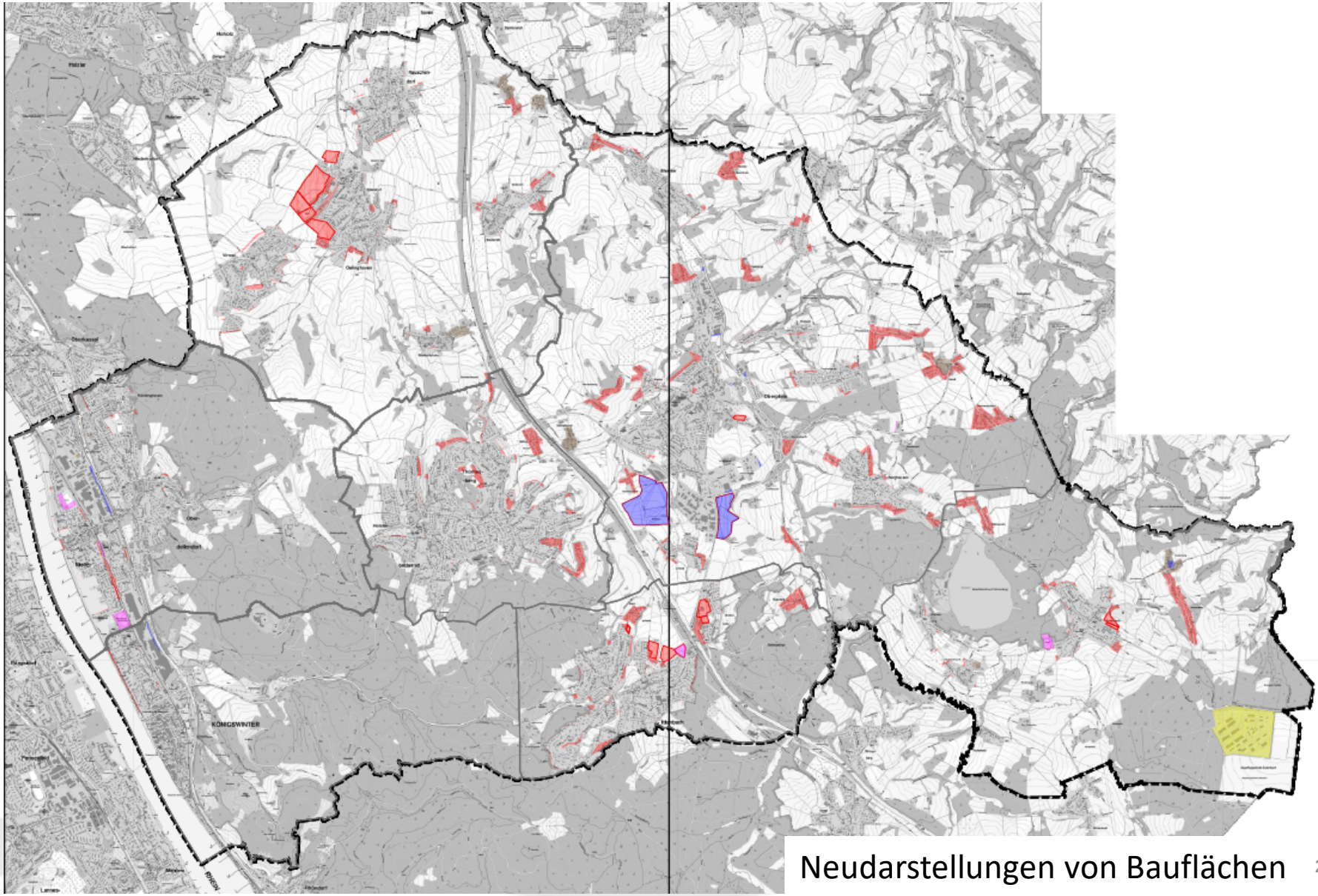
STADT KÖNIGSWINTER



Rücknahmen von Bauflächen

5. Wie lese ich den Flächennutzungsplan

STADT KÖNIGSWINTER



Neudarstellungen von Bauflächen



6. Wie wurden Bauflächen geprüft?

6. Wie wurden Bauflächen ausgewählt?

STADT KÖNIGSWINTER

bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen ⟺ **Klimaschutz, Flächensparen und Freiraumschutz**

- Welche Flächen sind durch ihre Lage für eine bauliche Entwicklung geeignet?
- Werden Anpassungen an der Infrastruktur erforderlich? (Folgekosten)
- Welche Flächen sollten aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes nicht baulich entwickelt werden?
- Welche Vorbelastungen und Einschränkungen sind vorhanden?

⇒ **Einheitliche Kriterien** zur Bewertung und zum Vergleich von Alternativen

6. Wie wurden Bauflächen ausgewählt?

STADT KÖNIGSWINTER

Flächensteckbrief - Beispiel

IT-W-02.3 – Östlich Taubenbergweg/ Auf der Elsterother Bitze			
Fläche (in ha)	1,50	FNP rechtswirksam	FNP 2040 - Vorentwurf
Nutzung			
Acker			
Hangneigung / Exposition			
Nach Nordwesten zum Siefen des Elsterbachs hin zum Teil stark abfallend			
Darstellung		Landwirtschaft/ Grünfläche	Wohnbaufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext		
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	+
Baurecht	§ 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.	-
Nutzungen im Umfeld	Westlich und südlich Wohnbebauung. Nördlich befinden sich der Multifunktionsplatz und Acker. Östlich verläuft der Elsterbach, weiter Nordöstlich ICE-Trasse und A3	o
Lage zum Siedlungskörper	Vertretbare Siedlungserweiterung	o
Siedlungsgröße	> 2.000 Einwohner	+
Eignungsbewertung		
Die Fläche ist für eine Wohnbebauung **geeignet**. Nahversorgung und soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil vorhanden und fußläufig gut zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist gut. Die verkehrliche Erschließung und Entwässerung sind mit mittlerem Aufwand verbunden. Der Erschließungsaufwand ist im Verhältnis zur geplanten Dichte zu bewerten. In Umweltfachlicher Hinsicht ist mit einem mittleren Konfliktpotenzial zu rechnen. Es sind hochwertige Böden vorhanden. Es handelt sich um eine Kaltluftproduktionsfläche mit erhöhter Bedeutung im Ausgleichsraum. Bei Starkregen ist mit einem flächigen Abfluss zu rechnen, der sich bei größerer Überbauung rasch zu einer Aufstauung ausprägen kann. Einschränkend wirken auch die Lärmimmissionen der A3, der ICE-Trasse und des Multifunktionsplatzes. In den nachfolgenden Planungen sind insbesondere die Umweltbelange und die Immissionsbelastung sowie die verkehrliche und technische Erschließung einschließlich Entwässerung (Regenwasserrückhaltung, Wasserlenkungsmaßnahmen) zu berücksichtigen.		+

IT-W-02.3 – Östlich Taubenbergweg/ Auf der Elsterother Bitze		
Soziale Infrastruktur, Versorgung und Freizeit		
Kindergarten	ca. 300 m südlich	++
Grundschule	ca. 500 m südwestlich	++
Nahversorgung	ca. 600 m südlich	+
Apotheken	ca. 800 m südwestlich	++
Allgemeinmediziner	ca. 500 m südwestlich	++
Wohnungsnahe Erholung	ca. 600 m westlich (Rottbachtal) und ca. 1,5 km westlich (NSG Siebengebirge)	o
Spiel- und Sportflächen	ca. 100 m nördlich (neuer Multifunktionsplatz geplant) und ca. 550 m südwestlich (Spielplatz)	++
Verkehrserschließung		
Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 100 m östlich (L331)	+
Äußere Erschließung	vorhanden (Taubenbergweg, Döttscheider Kirchweg)	+
Innere Erschließung	nicht vorhanden. Mittlerer Aufwand (Topographie)	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 300 m südlich (HST Königswinter Ittenbach Busbahnhof)	++
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radwegeanbindung	ca. 200 m östlich (an der L331, Oerung erforderlich)	+
Technische Erschließung		
Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem erforderlich. Mischwasserkanal (DN 400) im Feldweg/ Im Elsteroth vorhanden. Kapazität muss im Planverfahren geprüft werden.	o
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem erforderlich. Vorflut (Elsterbach) t vorhanden. Hydraulik/ Kapazität muss im Planverfahren geprüft werden.	o
Sonderbauwerke Entwässerung	Voraussichtlich Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erforderlich. Muss im Planverfahren geprüft werden	o
Energie- und Wasserversorgung	In der Straße Im Elsteroth bzw. Im Taubenbergweg vorhanden	o

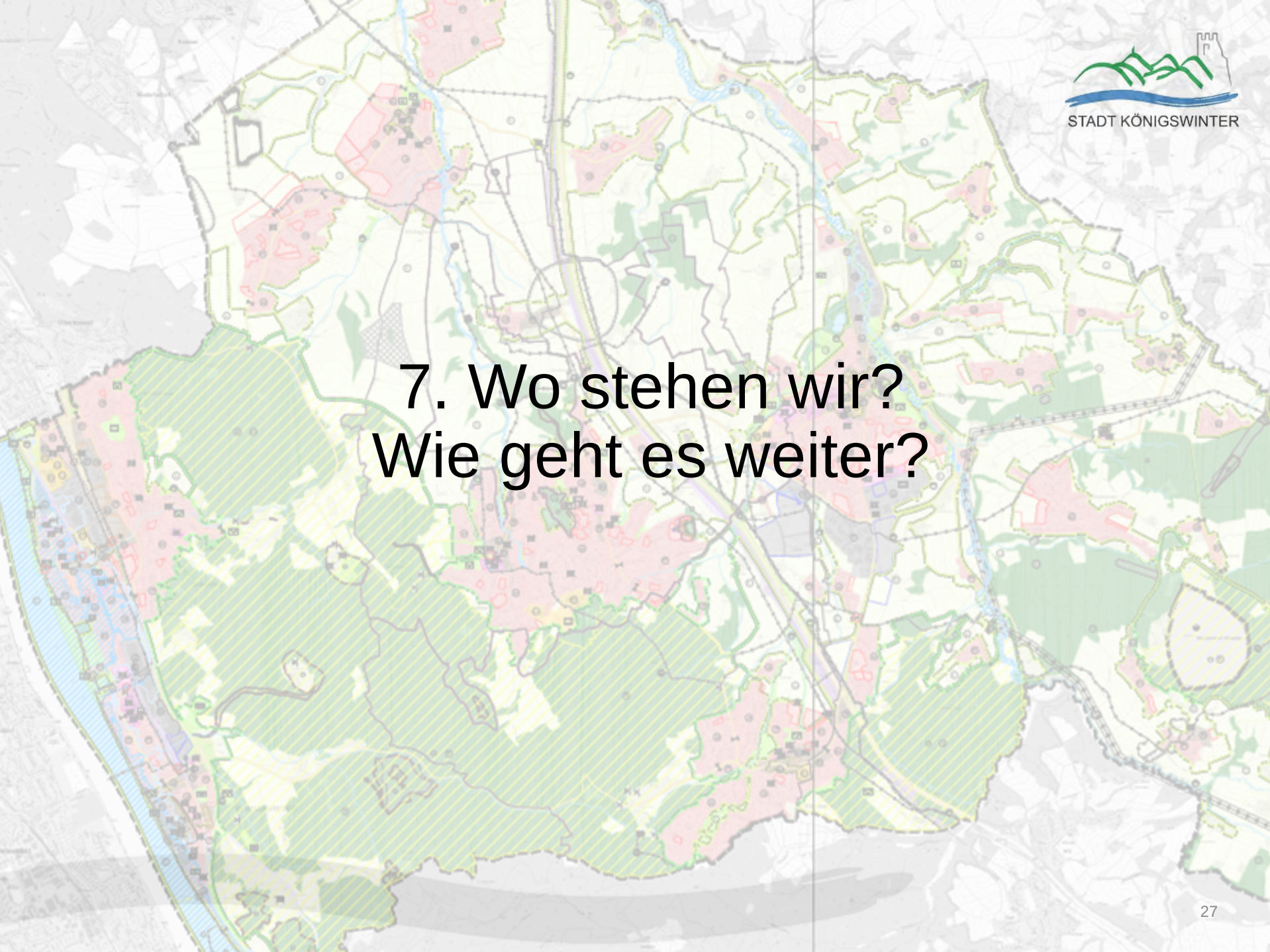
IT-W-02.3 – Östlich Taubenbergweg/ Auf der Elsterother Bitze		
Vorbelastungen		
Immissionen	Verkehrslärm (A3, L331), Schienenlärm (ICE-Strecke), Freizeitlärm (geplanter Multifunktionsplatz).	o
Abbruchgebäude	keine Gebäude vorhanden	+
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altlasten im Plangebiet bekannt.	+
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Umwelt	Ersteinschätzung, Überprüfung durch Fachgutachter erforderlich	
Schutzgebiete, -objekte	*Keine Schutzgebiete oder -objekte, LSG östlich angrenzend*	+
Biotoppotenzial	*Keine Bereiche mit Bedeutung für den Biotopverbund*	o
faunistisches Potenzial	*Mittel, Freiflächenarten (Feldlerche)*	o
Boden	*Hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion*	-
Grundwasser	*Die Fläche liegt vollständig in der Zone IIIb des geplanten WSG Thomasberg*	o
Oberflächengewässer	*Elsterbach ca. 10 m östlich, Bei Starkregen: Größerer flächiger Abfluss und größere Abflussrinne*	-
Lokalklima	*Kaltluftproduktionsfläche mit erhöhter Bedeutung im Ausgleichsraum, geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen*	o
Landschaft	*relativ weit einsehbar, mittlere Erholungsfunktion*	o

Bebauungsvorschlag und Umsetzbarkeit		
Gebäudetypen	Einzel- und Doppelhäuser	
Anzahl WE (min. /max.)	25 / 50	
Eigentum	1 Eigentümer	
Entwicklungsbereitschaft	unbekannt	
Hemmnisse	Entwicklungsbereitschaft, Planungsrecht, Erschließung	

6. Wie wurden Bauflächen ausgewählt?

STADT KÖNIGSWINTER

- **Bewertung** der Potenzialflächen **nach einheitlichen Kriterien** (Städtebau, Infrastruktur, Erschließung usw.)
- **Überprüfung der Flächenbewertungen** einschließlich Ersteinschätzung der Umweltbelange durch die Verwaltung.
- Grundlage sind frei zugängliche Informationen (z.B. Bodenkarten, Starkregengefahrenkarten, Klimaatlas NRW usw.).
- Die Ersteinschätzung der Umweltbelange wird durch einen **Fachgutachter** in der anstehenden Umweltprüfung überprüft.
- Inhalt und Umfang der Umweltprüfung werden in der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.

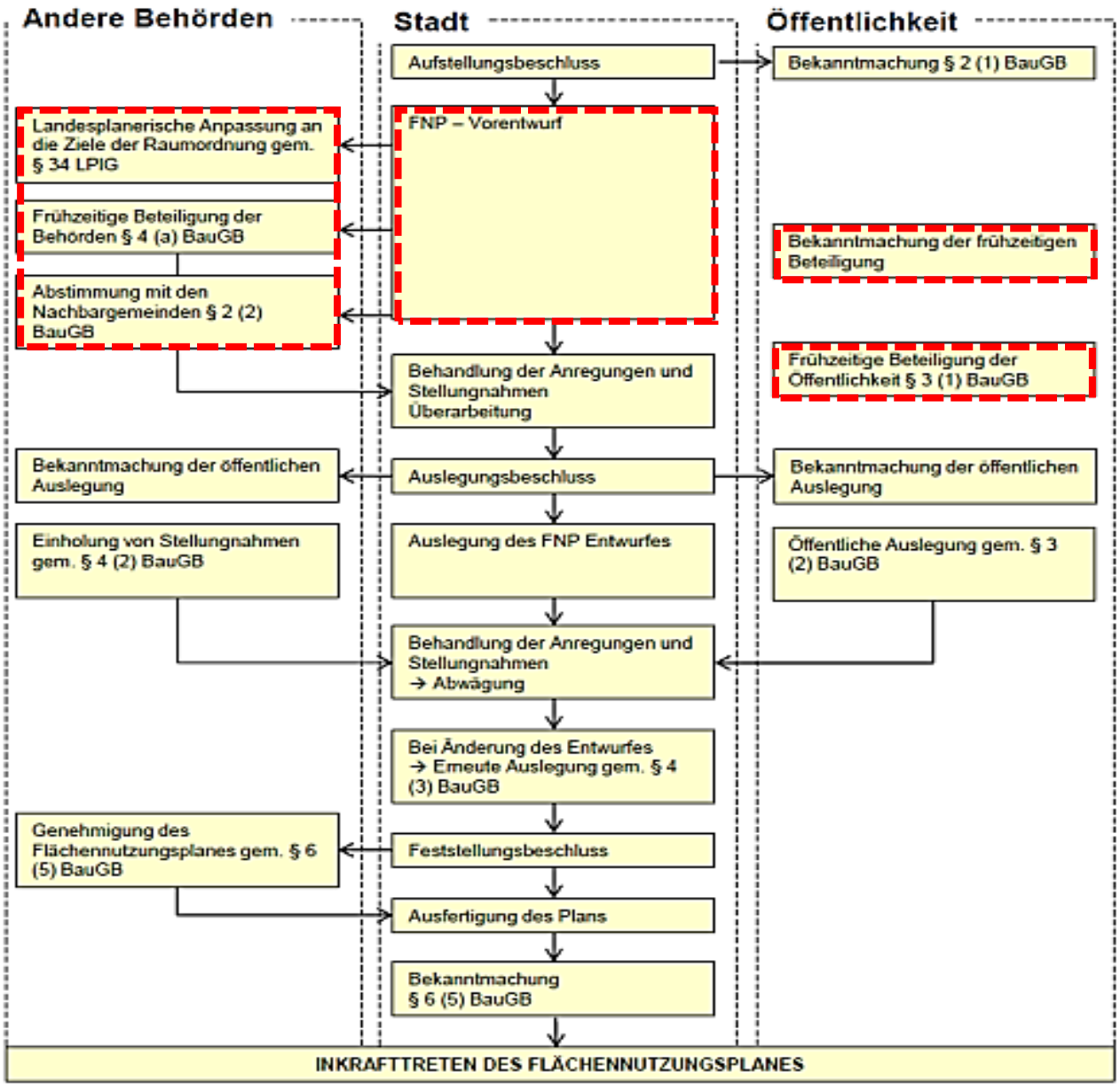


7. Wo stehen wir?
Wie geht es weiter?

STADT KÖNIGSWINTER

7. Wo stehen wir? Wie geht es weiter?

STADT KÖNIGSWINTER





8. Wie kann ich mich beteiligen?

8. Wie kann ich mich beteiligen?

STADT KÖNIGSWINTER

Wo finde ich Informationen?

https://beteiligung.nrw.de/portal/koenigswinter/beteiligung/themen/1029421

oder https://www.koenigswinter.de/de/aktuelle-planverfahren/fnp.html

Wo kann ich meine Stellungnahme abgeben?

Vorzugsweise online unter **Beteiligung.nrw.de**

alternativ per Post, per E-Mail oder
nach Terminvereinbarung im Verwaltungsgebäude Thomasberg (stadtplanung@koenigswinter.de)

Bis wann kann ich mich beteiligen? **Bis zum 4. Januar 2027**

8. Wie kann ich mich beteiligen?

STADT KÖNIGSWINTER

STADT KÖNIGSWINTER

Beteiligung NRW
Stadt Königswinter

Startseite | Beteiligungen | Hilfe | Portale | Hauptportal

← Alle Beteiligungen

Zurück zu »Hauptportal«

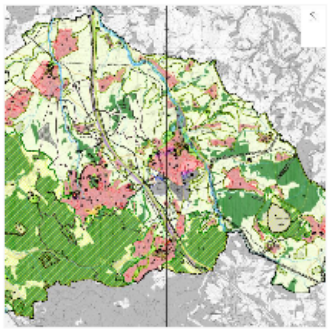
Gegenstände — Übersicht

- 01 Planzeichnung Gesamt
- 02 Planzeichnung Westteil
- 03 Planzeichnung Ostteil
- 04 Planzeichenerklärung
- 05 Begründung
- 06 Bewertungskriterien
- 07 Steckbriefe Prüfflächen Wohn- und Mischbau
- 08 Steckbriefe Prüfflächen Gewerbe
- 09 Themenkarte Rücknahme von Bauflächen
- 10 Themenkarte Neudarstellung von Bauflächen
- 11 Themenkarte Radverkehr
- 12 Themenkarte Energie
- 13 Fachbeitrag Wohnen und Demografie

Flächennutzungsplan | Stadt Königswinter | Frühzeitige Beteiligung

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Aktiv **24.10.2026** bis **04.01.2027** **8** Stellungnahmen



Planzeichnung

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Königswinter.

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 u.a. folgendes beschlossen:

1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter beschließt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 14.10.2026 u.a. folgendes beschlossen:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Königswinter stimmt dem Vorentwurf (Anlagen 1 bis 12) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Kö-

Mehr anzeigen

Stellungnahme abgeben

8. Wie kann ich mich beteiligen?

STADT KÖNIGSWINTER

Wo finde ich Informationen?

https://beteiligung.nrw.de/portal/koenigswinter/beteiligung/themen/1029421

oder https://www.koenigswinter.de/de/aktuelle-planverfahren/fnp.html

Wo kann ich meine Stellungnahme abgeben?

Vorzugsweise online unter **Beteiligung.nrw.de**

alternativ per Post, per E-Mail oder
nach Terminvereinbarung im Verwaltungsgebäude Thomasberg (stadtplanung@koenigswinter.de)

Bis wann kann ich mich beteiligen? **Bis zum 4. Januar 2027**



STADT KÖNIGSWINTER

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!