

## Kommentar zum

# Fachbeitrag Wohnen und Demografie zum Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter im Entwurf vom 13.05.2024

### Zusammenfassung

Der kleine Berg-Ort Stieldorf mit seinen ca. 1.200 EinwohnerInnen soll zwei Drittel der Neusiedlungen (16 von 26 Hektar bis 2042) von ganz Königswinter aufnehmen, die der von der Stadtverwaltung erstellte Fachbeitrag für die Überarbeitung des Flächennutzungsplans vorschlägt. Die Zahl der Haushalte in Stieldorf könnte sich mehr als verdoppeln, da jetzt, gegenüber den Regionalplanvorgaben, höhere Bebauungsdichten wahrscheinlich werden. Unter anderem für Natur, Klima, Naherholung und den PKW-Verkehr wären die Auswirkungen unverträglich. Wichtige Kritikpunkte am Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), die ca. 400 Einwohner vor allem aus Stieldorf und Vinxel 2017 vorgebracht hatten, werden durch die Vorschläge leider noch weiter verstärkt. Darüber hinaus könnte der aufgehobene Bebauungsplan 50/19 von 10 Hektar Größe im benachbarten Vinxel später zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, da er nach einem Beschluss des Stadtrats von 2022 im Regionalplan festgesetzt werden soll.

Bei der Berechnung der vorhandenen Potenziale wie existierende Bebauungspläne und Baulücken berücksichtigt der Fachbeitrag nur einen eher kleinen Teil. Der Risikoabschlag ist etwa doppelt so hoch wie es die Bezirksregierung als Planungspauschale zur Abdeckung derselben bauleitplanerischer Risiken einrechnet.

Möglichkeiten durch Umnutzung und Nachverdichtung, die andere Kommunen fördern, werden gar nicht erst berücksichtigt, weil man sie nicht verlässlich beziffern kann – auch wenn dies für jede andere der genutzten Prognosen genauso gilt. Dass der Neubau im Bestand zunehmen könnte, vor allem bei hohem Sanierungsbedarf und wenn Bauland knapp und teuer ist, das wird nicht berücksichtigt.

Da die vorhandenen Möglichkeiten zu wenig berücksichtigt werden, ist als Differenz der ungedeckte Bedarf nach neuen Flächen umso größer. Wenn man bei der Vorgabe des Regionalplans nach 2.850 Wohneinheiten bis 2042 bleiben und außerdem den Risikoabschlag nach dem Regionalplan ausrichten würde, müssten nach dem neuen in der Region entwickelten NEILA Dichtekonzept die vorhandenen Reserven eigentlich ausreichen und man könnte auf die vorgeschlagenen 26 Hektar gänzlich verzichten. Aber es kommt noch schlimmer: Königswinter möchte ein noch höheres Ziel von 3.348 Wohneinheiten in Angriff nehmen. Es speist sich aus einer Studie für die Landesregierung des Planungsbüros GEWOS. Deren Maximalszenario beruht auf den aus Zentren in billigere Regionen Abwandernden. Die eigenen Königswinterer Daten über Wanderbewegungen belegen jedoch, dass Königswinter eben nicht als bezahlbarer Wohnstandort Zuzug generiert. Dennoch könnte die neue Zielsetzung für den Flächennutzungsplan weitere 10 bis 20 Hektar Wohnbauflächen bedeuten – zulasten der Natur. Gerade die Natur ist aber -niemand bestreitet dies - die Stärke von Königswinter.

### Aufbau des Kommentars

Zunächst werden zwei Aspekte betrachtet, die wegen der disziplinären Konzeption des Fachbeitrags ausgeblendet werden: die Auswirkungen auf Natur und PKW-Verkehr. Anschließend wird die Nutzung der aktuellen Datengrundlage kommentiert. Der dritte Teil untersucht die Herleitung der Vorschläge des Fachbeitrags, angefangen beim prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten bis 2042 aus Regionalplan und GEWOS-Studie, über die Auflistung bereits vorhandener Potenziale und den hohen Risikoabschlägen, den ungedeckten Bedarf an Wohneinheiten bis hin zu den konkreten Vorschlägen des Fachbeitrags für weitere Wohnbauflächen, mit Blick auf Stieldorf und Vinxel.

## 1. Auswirkungen der Vorschläge auf Natur und Verkehr

### Die Vorschläge würden weitere Teile des Naturparks versiegeln

Die disziplinäre Herangehensweise des Fachbeitrags setzt wie schon in den vergangenen Jahrzehnten voraus, dass die Ressource Natur unerschöpflich ist. Grundsätzlich wird Königswinter weiterhin ohne jede Einschränkung als Wohnstandort betrachtet. Dies bedeutet, der Naturpark gilt wie in den vergangenen Jahrzehnten als Flächenreserve für die Bebauung. Problem: Durch Bebauung wird der Naturraum weiter versiegelt, d.h. das Naturkapital wird aufgezehrt. Nur über die Dichte versucht man, den Flächenverbrauch einzugrenzen. Das ist im Grundsatz richtig, aber funktioniert nicht, denn es wird nicht begründet, warum Naturparkgebiete überhaupt weiterhin ohne besondere Einschränkung für Wohnungsbau versiegelt werden sollen. Und hier würde die Dichte ja geringer als in den städtischen Lagen, was die Effizienz des Flächensparens infrage stellt.

Der Naturraum kommt lediglich in der SWOT-Analyse (s. 71) vor. Er wird als Stärke für sehr hohen Freizeitwert genannt. Es geht dabei um Wohnungsmarkt, da gilt Natur so viel wie ein Kino-, Gaststätten- und Fitnesszentrum. Die übrigen Funktionen der Natur entfallen, auch wenn sie vielleicht in einem möglichen anderen Fachbeitrag oder in Gutachten vorkommen würden. Die Vorgaben für Gutachten hinken aber bekanntlich dem Klimawandel weit hinterher – sonst wäre die Tinte, in der wir sitzen, nicht so tief. Leider ist auch Königswinter vom Klimawandel betroffen und muss mit seinen Naturressourcen die ganze Region kühlen helfen.

Weiter wie bisher ist aber keine Option. Der Regionalplan hat dies erkannt und macht genaue Vorgaben, die auf dem Klima- und naturbezogenen Funktionswert der noch vorhandenen Ackerflächen beruhen.

Problem 1: Die Politik hat sich mit ihren Anmeldungen von Siedlungsbereichen darüber hinweggesetzt. Mehr dazu in der Stellungnahme unseres Vereins und von ca. 200 BürgerInnen zum Regionalplanentwurf

[http://ennertaufstieg.de/images/docs/regional/regionalplan/Stn\\_Regionalplan\\_25.8.22\\_wordbild.pdf](http://ennertaufstieg.de/images/docs/regional/regionalplan/Stn_Regionalplan_25.8.22_wordbild.pdf)

Problem 2: Obwohl auch die Region Köln/Bonn davon profitiert, ordnet der Regionalplan der Stadt Königswinter nicht weniger Bauflächenziele zu als anderen Kommunen. Ein Risikozuschlag für die Natur fehlt. Im Gegenteil, die Naturparkflächen werden wie seit Jahrzehnten weiter versiegelt - man erhöht (etwas, vielleicht) die Bebauungsdichte und (womöglich) die Zuzugsziele.

Richtig wäre, die Naturparkgebiete NICHT weiter zu versiegeln und Königswinter NICHT pauschal dieselben anteiligen Baulandziele vorzugeben wie es für Kommunen ohne Naturparkflächen der Fall ist.

### Der PKW-Verkehrszuwachs wäre nicht vertretbar

Siedlungspolitik und Verkehrspolitik gehören zusammen. Der Fachbeitrag trennt sie komplett. Der Verkehr spielt nur als Stärke der Tal-Situation eine Rolle in der SWOT-Analyse (S.71). Die analoge Schwäche im Bergbereich wird in der SWOT-Analyse sogar ignoriert!

Das Thema Pendeln wird im Zusammenhang mit dem Mangel an Arbeitsplätzen angesprochen, nicht als PKW-Verkehrproblem. Königswinter sei eben ein Wohnstandort. Das bedeutet, ein Standort für Pendler und für Pensionäre. Das ISEK-Verkehrsgutachten lehnt die Ansiedlung von Pendlern im Bergbereich vehement ab (siehe Faktencheck PKW-Verkehr

<http://ennertaufstieg.de/faktencheck/faktencheck-riesen-siedlungen-pkw-verkehr>). Das ISEK

Handlungskonzept Wohnen setzt den Fokus auf die Ansiedlung junger Familien, um der Überalterung entgegen zu wirken, und schlägt entsprechend hohe Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Da junge Familien zur Arbeit pendeln müssten und auch darüber hinaus auf PKWs in Stieldorf und Vinxel nicht verzichten können, widerspricht das ISEK Handlungskonzept Wohnen damit dem ISEK-Verkehrsgutachten.

Auch die Regionalplanvorgaben hinsichtlich Infrastrukturvoraussetzungen widersprechen der kommunalen Entscheidung, Siedlungsbereiche in Stieldorf und Vinxel vorzusehen. Der Stieldorfer Raum ist in der Regionalplanung kein zentralörtlicher Allgemeiner Siedlungsbereich (zASB) und würde durch NEILA-Dichtewerte verkehrsmäßig nicht verbessert, sondern verschlechtert. Nur dort, wo angemessene Infrastruktur erwartbar ist, sind zASBs im Regionalplan ausgewiesen. Die Priorität für Siedlungsbereiche sollte an Schienenhaltepunkten liegen und in Bereichen mit überwiegendem Geschoßwohnungsbau. Das ist in Stieldorf und Vinxel nicht der Fall. Durch die Regionalplananmeldungen würde die Zahl der Wohneinheiten in Vinxel und Stieldorf bis zu 80 Prozent erhöht; mit NEILA-Dichten könnten sie mehr als verdoppelt werden. Entsprechend würden auch die PKW-Stellplätze und der PKW-Verkehr ansteigen.

Richtig wäre, auch angesichts der nicht erwartbaren Infrastruktur auf die Siedlungsbereiche in Stieldorf und Vinxel zu verzichten. Zur Erinnerung: Das ISEK-Verkehrsgutachten empfiehlt ausdrücklich keinen weiteren überörtlichen Straßenbau, auch nicht die Südtangente.

## 2. Zur Nutzung der aktuellen Datengrundlage

Die Datengrundlage ist umfangreich aktualisiert worden, eine sehr wichtige Maßnahme vor dem Hintergrund der Überarbeitung des Königswinterer Flächennutzungsplans und der vielen neuen Entwicklungen seit dem ISEK.

- a) Aber wichtige Daten zum **Gebäudebestand aus dem Zensus 2022** müssen noch abgewartet werden. Trotzdem werden Aussagen gemacht, die Grundlage für die Vorschläge des Fachbeitrags sind. Das kann nur vorläufige Vorschläge ergeben und macht die in Aussicht gestellte Aktualisierung unbedingt erforderlich. Der Bestand hat bei der Wende hin zu einer klimagerechten Wohnungspolitik in vieler Hinsicht hohe Bedeutung, auch bei der Schaffung von neuen Wohneinheiten. In Königswinter ist kein Grund für eine Ausnahme erkennbar.
- b) Inzwischen gab es neue Daten zur **Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW**. Sie wurden im Fachbeitrag genannt, aber für die Vorschläge nicht berücksichtigt (S.82) Aktuell rechnet IT NRW mit einem Minus von 1,7 Prozent 2020 bis 2050. Der Fachbeitrag bleibt – wie vom ASUK beschlossen - bei der veralteten Vorausberechnung von IT NRW mit der Begründung des Zuzugs von Flüchtlingen aus der Ukraine in 2022, die bekanntlich einen besseren Aufenthaltsstatus haben als aus anderen Ländern. Man erkennt die Vergleichbarkeit zwischen den beiden Größen und die Folgen für den Wohnbedarf nicht, weder derzeit noch im Lauf des Planungszeitraums. Der Fachbeitrag zitiert eine Studie (S.10), wonach ein Drittel der UkrainerInnen bleiben möchten, und nach der es anderen Kriegserfahrungen zufolge im Durchschnitt sechs Jahre bis zur Rückkehr braucht. Das pauschale Aufrechnen macht die Datengrundlage insgesamt unsicher, weil die Bevölkerungsvorausberechnung ein sehr sicherer Planungsfaktor ist, der Verbleib der UkrainerInnen nicht.
- c) Aufgrund der guten Versorgungslage in Königswinter mit **Pflegeheimplätzen** besteht ein Zuzug von Pflegebedürftigen, der wegen der bereits geplanten Erweiterung des Angebots noch wachsen dürfte (S.85). Allerdings werden aktuelle und künftige EinwohnerInnen mit Pflegeheimplätzen nicht separat vom künftigen Bedarf an Wohneinheiten betrachtet. Die Bebauungsdichte ist bei Pflegeheimplätzen nicht vergleichbar mit Haushalten in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.
- d) Inzwischen ist der **Entwurf des Regionalplans** erstellt worden. Die Vorgaben der Bezirksregierung für den Regionalplanentwurf wurden, zumindest für den Raum Stieldorf/Vinxel nicht umgesetzt. Hier liegt kein „zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich“ vor, denn eine angemessene Infrastruktur ist nicht erwartbar. Des

Weiteren liegt hier kein Schienenanschluss vor, die der Regionalplan priorisiert. Geschosswohnungsbau, den der Regionalplan priorisiert, hätte in Stieldorf und Vinxel keine Priorität. Des Weiteren würden mit der Festsetzung von Siedlungsbereichen in Vinxel und Stieldorf eine Reihe von umweltrelevanten Grundsätzen des Regionalplanentwurfs hinsichtlich Böden, Biodiversität, Klima und Naherholung ignoriert. (Details dazu siehe Stellungnahme unseres Vereins und von ca 200 BürgerInnen zum Regionalplanentwurf [http://ennertaufstieg.de/images/docs/regional/regionalplan/Stn\\_Regionalplan\\_25.8.22\\_word\\_bild.pdf](http://ennertaufstieg.de/images/docs/regional/regionalplan/Stn_Regionalplan_25.8.22_word_bild.pdf))

- e) Inzwischen ist das **Projekt NEILA** (Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement in der Modellregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) abgeschlossen und ein Dichtekonzept erstellt. Ziel ist Flächensparen. Allerdings wird in Stieldorf und Vinxel nicht weniger Fläche verplant, sondern die zuvor im Regionalplanverfahren und größtenteils schon in ISEK identifizierten Flächen würden nun mit erheblich mehr Wohneinheiten beplant.
- f) Eine im Fachbeitrag nicht genannte Entwicklung ist die Änderung des **Landesentwicklungsplans**. 2019 hat die CDU/FDP-Koalition unter Armin Laschet eine Ausnahme gestrichen, nach der in kleinen Orten unter 2000 Einwohnern keine großen Neusiedlungen geplant werden dürfen. Von dieser Entscheidung sind Vinxel und Stieldorf betroffen, und zwar stark.
- g) Sehr konkret beschrieben wird im Fachbeitrag der aktuelle Stand der **beschlossenen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne**. Demnach sind derzeit in Stieldorf und Vinxel zusammen ca. 4 Hektar rechtskräftig, das sind (eigene Berechnung) ca 30 Prozent der rechtskräftigen Bebauungsplanflächen von Königswinter. Weitere ca. 4 Hektar Flächen betreffen Bebauungspläne in Aufstellung, ca 45 Prozent der entsprechenden Flächen in ganz Königswinter. Also auch schon jetzt sind in Vinxel und Stieldorf, wo zusammen nur etwa 6 Prozent der EinwohnerInnen von Königswinter leben, weit überdurchschnittlich viele Bebauungspläne rechtskräftig oder in Aufstellung. Das größte ist 50/18, Alter Hobshof/Kapellenweg in Vinxel.
- h) Aber keine Aktualisierung gibt es leider hinsichtlich der Umsetzung der vor fünf Jahren beschlossenen vier wohnungsbaulichen **Ziele des ISEK**, von der Einwohnerzahl bis zu 46.000 einmal abgesehen – die aktuelle Zahl ist 42.700. Wie wurden Leitziele 2, 3 und 4 umgesetzt, nämlich
  - 2 – Bauland bedarfsgerecht, differenziert und qualitativ anzuhaben?
  - 3 – Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung?
  - 4 – Außenentwicklung vorrangig in Ortsteilen mit mehr als 2000 Einwohnern?Gerade vor dem Hintergrund der mit dem Fachbeitrag begonnenen Überarbeitung der wohnungsbaupolitischen Zielsetzung wäre eine konkrete Auswertung der Tätigkeit des Stadtplanungsamtes im Hinblick auf diese Ziele für Ratsmitglieder und BürgerInnen und sicherlich auch für die eigene Tätigkeit sehr hilfreich. Zumal die acht neu vorgeschlagenen Ziele teilweise dieselben sind. Ziele müssen operationalisiert und die Umsetzung messbar gemacht werden.

### 3. Zu den Vorschlägen für den Flächennutzungsplan

#### a) Wohneinheiten-Bedarfsberechnung

Der Regionalplanentwurf gibt dem Rhein/Sieg-Kreis eine Hektarzahl Baufläche vor, aus der sich durch einen kommunalen Schlüssel für Königswinter von pauschal errechnet. Die Zahl von 114 Hektar für Königswinter beruht auf einer Bebauungsdichte von 30 WE/ha. Darin enthalten ist bereits ein **Planungs- und Flexibilisierungszuschlag von 20 %** auf den

Flächenbedarf zur Abdeckung aller bauleitplanerischen Risiken, z.B. wenn Flächen nicht zum Kauf zur Verfügung stehen oder aufgrund von Altlasten oder anderer Restriktionen Hindernisse auftreten. Dann soll der Bedarf über diese Zuschlagsflächen gedeckt werden.

Daher entsprechen die 114 Hektar einer Anzahl von 2850 Wohneinheiten, die laut Bezirksregierung zwischen 2018 und 2042 in Königswinter benötigt werden.

Zwischen der Bevölkerungsvorausberechnung ITNRW 2018 und einem Maximalszenario für Neubaubedarf, das im Rahmen einer Studie durch die Firma GEWOS für ganz NRW im Auftrag der Landesregierung 2020 aufgestellt wurde (S.82), bildet der Fachbeitrag eine Spannweite von Bedarfen nach Neubau-Wohneinheiten zwischen 107 und 146 WE jährlich. Das Maximalszenario entsteht durch die bereits beobachtete Abwanderung aus dem teuren Bonn ins billigere Umland (S.84), wobei es deutlich preisgünstigere Ziele als Königswinter bzw. den Rhein/Sieg-Kreis gibt, wie der Fachbeitrag sinngemäß anmerkt. So kommt ein Bedarf zwischen 2.850 und 3.348 neuen Wohneinheiten für 2018-2042 zustande.

### b) Vorhandene und umsetzbare Potenziale

Nicht aller Neubaubedarf braucht frisches Bauland. Es gibt schon Bebauungspläne und Baulücken, es wird im Bestand neu gebaut, umgenutzt und nachverdichtet. Auch der Generationswechsel birgt ein Potenzial, auch wenn dadurch Neubau flächenmäßig vermieden aber nicht geschaffen wird

### Übersicht 1: Vorhandene und umsetzbare Potenziale für zusätzliche Wohneinheiten (WE)

Quelle: Tab S.98 mit Ergänzungen aus dem Text

Zusätzliche Wohneinheiten (WE) durch:		Spanne der möglichen WE (20 – 30 WE/ha Dichte)	Davon berücksichtigt WE	Begründung für geringere Berücksichtigung
Rechtskräftige Bebauungspläne	14,25 Hektar	197 – 352 WE	200 WE	S.92: Personalkapazität, Eigentumsrecht, Immissionsschutz Finanz. Rahmenbed. allg. schwierig
Bebauungspläne in Aufstellung	8,3 Hektar	352 – 420 WE	250 WE	S.93: Dichte u.a. Vorgaben offen, Finanz. Rahmenbed. allg. schwierig
38% der Baulücken	Ca 60 Hektar	1370-1870 WE 2,5% jährl bis 2042 =38%: 520 – 735 WE	520 WE	S. 93: Bisher 3% pro Jahr aktiviert, künftig 2,5% pro Jahr („höher hängende Früchte“); Entscheidung beim Eigentümer; Finanz. Rahmenbed. allg. schwierig
Neubau im Bestand	Erhebl. Potenzial S.96	200 (bisher ca 10 zusätzliche WE/Jahr)	200 WE	S.96: Jährl. Zubau im Bestand könnte >10 WE wachsen (wird aber nicht berücksichtigt)
Umnutzung	342 WE (2011-22)	0	0	S.97: drei größere Fälle, Ausnahmen Keine verlässliche Annahme mögl.
Nachverdichtung	Potenzial vorhanden	0	0	S.97: keine plausible Annahme mögl.
Generationswechsel im Bestand	Erhebl. Potenzial falls attraktive Angebote	S.94: Könnte den EFH/ZFH-Bedarf fast decken	0 WE	S.95: Remanenzeffekt Lässt sich nicht verlässlich prognostizieren Keine neuen WE
<b>Summe</b>		1.611- 2.049 WE	<b>1.170 WE</b>	

### **Vorhandene Potenziale werden erheblich unterschätzt**

Die schon jetzt vorhandenen und umsetzbaren Potenziale scheinen an mehreren Punkten unterschätzt (vgl letzte Spalte der Tabelle):

- Die bundesweit vorhandenen Aktivitäten zu Umnutzung, Nachverdichtung und Generationswechsel wurden bisher in Königswinter kaum in Betracht gezogen. Das Potenzial wird bei der Planung komplett unberücksichtigt.  
Hier etwas Lesestoff zum Bauen im Bestand:
  - Jan/Feb 2024 Bonner Umweltzeitung: [Aufbruch zum Bauen im Bestand](#) Der Zukunft Bau Kongress des BBSR macht Mut Zur [Videodokumentation](#) des BBSR
  - Mai/Juni 2024 Bonner Umweltzeitung: [Umbau von Einfamilienhäusern](#). Eine Lücke zwischen Wissen und Tun schliesst sich
- Dass Neubau im Bestand ausgerechnet in Königswinter stagnieren soll, ist sehr unwahrscheinlich.
- Entscheidungen liegen immer beim Eigentümer, nicht nur bei Baulücken.
- Allgemein schwierige finanzielle Rahmenbedingungen bewirken nicht nur, dass rechtskräftige Bebauungspläne nicht umgesetzt und die Aufstellung von Bebauungsplänen länger dauert. Sie verringern bzw. verzögern auch den Bedarf nach weiterem Bauland!
- Annahmen sind bei allen Prognosen nicht verlässlich, auch bei allen anderen Prognosen, auf denen der Fachbeitrag basiert.

Gegenüber der Planungspauschale von 20 Prozent, die der Regionalplan zur Abdeckung aller bauleitplanerischen Risiken anwendet, erscheinen die bei den vorhandenen Potenzialen eingesetzten Risikozuschläge bis 55 Prozent bei weitem zu hoch.

### **c) Ungedeckter Bedarf an Wohneinheiten bzw Baufläche**

In 2018-2022 bereits gebaute 570 Wohneinheiten werden richtiger Weise mitgezählt. Der bis 2042 gedeckte Bedarf läge also bei 1.740 Wohnungen, so der Fachbeitrag. Demnach liegt der ungedeckte Bedarf bis 2042 im Fall **Regionalplan-Szenario bei 1.100 Wohneinheiten und im Fall GEWOS Maximalszenario 1.900 Wohneinheiten** (S. 99).

**Wieviel Fläche braucht man dazu?** Der ungedeckte Bedarf entspricht im Regionalplan-Szenario je nach Bebauungsdichte 37 bzw. 28 Hektar, im GEWOS-Maximalszenario 63 bzw. 48 Hektar. In allen Fällen ist der oben erwähnte Planungszuschlag von 20% enthalten, der alle bauleitplanerischen Probleme abdeckt (S.99).

### **d) Für den Flächennutzungsplan vorgeschlagene Flächen**

Zunächst sind im vorhandenen Flächennutzungsplan noch 34 Hektar Reserveflächen (Übersicht S. 101, die Flächen unter 0,5 Hektar entfallen). Sie erlauben je nach Dichte zwischen 488 und 1667 Wohneinheiten. Der Fachbeitrag schätzt aufgrund der möglichen Entwicklungsprobleme, dass die niedrigste Größenordnung, 500 Wohneinheiten entstehen könnten (S.102).

Abzüglich der aus dem geltenden Flächennutzungsplan erzielbaren 500 WE würden im GEWOS-Maximalszenario noch 1.900 minus 500 gleich 1.400 WE offen bleiben. Im Regionalplanszenario, wären noch 1.100 minus 500 gleich 600 WE.

Der Fachbeitrag schlägt zur Deckung dieser Lücke eine Reihe weitere mögliche Bauflächen für den neuen Flächennutzungsplan vor (S.102). Je nach Bebauungsdichte können darauf 372 bis 1.119 WE erstellt werden. Das GEWOS-Maximalszenario (1.900 WE) würde davon aber nicht abgedeckt.

Insgesamt sind in Königswinter 26 Hektar für den FNP neu vorgeschlagen.

Davon liegen 16 Hektar in Stieldorf. Sie betreffen die Flächen, die bereits im Regionalplanentwurf enthalten sind:

- **Auf der Groneswiese (südlich Dissenbachtalstr hinter EDEKA): 7,37 ha**
- **Westl. Pfarrer-Palm-Straße: 3,86 ha**
- **Nordwestlich Sportplatz Stieldorf: 2,86 ha**
- **Nördlich Dissenbachtalstraße: 2,08 ha**

Nicht in den Flächennutzungsplan sollen die 10 Hektar des ehemaligen Vinxeler Bebauungsplan 50/19. Da er im Regionalplan bleiben soll, kann diese Fläche zu einem anderen Zeitpunkt von der Kommune in den FNP übernommen werden.

Im Vergleich zu ISEK dürfte die Bebauung erheblich dichter werden. ISEK hat in Stieldorf 15-20 WE/ha veranschlagt. Der Regionalplan rechnet mit 30 WE/ha. NEILA sieht 30-40 WE/ha vor.

### **Stieldorf soll den Großteil der Königswinterer Neusiedlungen aufnehmen**

Von den in Königswinter insgesamt 26 Hektar (1 Hektar sind 100m x100m, 10.000 m<sup>2</sup>) für den Flächennutzungsplan vorgeschlagenen Wohnbauflächen liegt der größte Teil, nämlich 16 Hektar, in Stieldorf. Dieser Ort hat derzeit 1.233 Einwohner in 734 Haushalten. Bis zu 742 zusätzliche Wohneinheiten sind möglich. Die schon vorhandenen Bebauungspläne kommen noch hinzu. Eine solche Planung ist zumindest unbedacht und entspricht nicht professionellen Standards. Selbst das eigene ISEK-Verkehrsgutachten warnt mehrmals ausdrücklich davor.

Laut Masterplan Grün des Region Köln/Bonn e.V. müsste das Pleiser Ländchens insgesamt erhalten werden. Dem Verein gehören die Städte Bonn und Köln an sowie die Wirtschaftsverbände, er ist keine Umweltorganisation, sondern unterstützt die Regionalplanung.

Die Siedlungsplanung würde nur Bruchstücke des Pleiser Ländchens übriglassen.

Mehr als 2.000 Naherholungssuchende aus weitem Umkreis haben die Petition „STOP Riesen-Siedlungen im Naturpark“ bisher unterschrieben. Die Petition richtet sich an den für die Regionalplanung zuständigen Regionalrat, den Rat der Stadt Königswinter und den Rat der Stadt Bonn. Bonn wäre laut ISEK-Verkehrsgutachten vom zusätzlichen PKW-Verkehr stark betroffen. Siehe: <http://www.openpetition.de/petition/online/im-naturpark-siebengebirge-keine-neuen-siedlungen-planen>

### **Übersicht über Vorschläge des Fachbeitrags für den Flächennutzungsplan in Stieldorf und Vinxel (Entwurf)**

Quelle: Daten aus Tab.27 S.102 des Fachbeitrags, und Einwohnerstatistik Stadt Königswinter 2023

	Königswinter insgesamt	Stieldorf, Vinxel
Anzahl Haushalte (bzw. Wohneinheiten) 2023	25.700 Haushalte	1.681 Haushalte (Stieldorf 734, Vinxel 947)
Anzahl Einwohner 2023	42.755 Einwohner	2.899 Einwohner (Stieldorf 1.233, Vinxel 1.666)
Bis 2042: Zusätzliche Wohneinheiten (WE) bei verschiedenen Dichten (WE/Hektar)		
• ISEK (Dichte 15-25 WE/ha)	372 - 638 WE	238 – 399 WE
• Regionalplan (Dichte 30 WE/ha)	756 WE	497 WE
• NEILA (Dichte 30-40 WE/ha)	841 – 1.119 WE	566 - 742 WE
Zusätzl. Wohnbaufläche (ha)	26 Hektar	16 Hektar (0 in Vinxel, 16 ha in Stieldorf, siehe Liste S.8)

Tabelle 27: Vorschläge zur Darstellung von möglichen neuen Wohn- und Mischbauflächen (> 0,5 ha) aus dem ISEK unter Berücksichtigung des Regionalplanelntwurfs und NEILA

Kennung (ISEK)	Flächenbezeichnung	[ha]	Dichte ISEK		Regionalpl	Dichte NEILA	
			WE min.	WE max.		WE min.	WE max.
ST-W-13	Auf der Groneswiese	7,37	108	179	215	215	287
ST-W-14	Westlich Pfarrer-Palm-Straße	3,86	60	100	116	116	150
	Nordwestlich Sportplatz Stieldorf	2,86	40**	70**	86	88	118
ST-S-01	Nördlich Dissenbachtalstraße	2,08	30**	50**	62	147	196
IT-W-02.3a + W-02.2b	Im Kratzgarten - Teil I + II (Ittenbach)	3,50	60*	105*	105*	105	140
IT-W-19.1	In der Gronau - Teil I (BA 1613, Gräfenhohn)	1,77	25	50	50	50	66
IT-W-02.3a + ITW-02.2a	Östlich Taubenbergweg/ Auf der Elsterother Bitze	1,45	20*	30*	43*	43	58
IT-W-16	Östlich Döttscheider Weg (BA 1598)	0,82	8	12	20	20	26
IT-W-19.2	In der Gronau - Teil II	0,54	5	10	16	15	20
OH-W-05	Zwischen Elbingstraße und Händelstraße	1,07	10	20	32	21	32
OH-W-04	Verlängerung Elbingstraße (Nordteil)***	0,40	6	12	11	8	12
	<b>Summe</b>	<b>25,88</b>	<b>372</b>	<b>638</b>	<b>756</b>	<b>841</b>	<b>1.119</b>

Davon in Stieldorf 16,17 742

Quelle: Entwurf Fachbeitrag Wohnen und Demografie der Stadt Königswinter vom 13.5.24, S. 102, Hervorhebung: LRBS

Erläuterung: Aus der Tabelle 27 des Fachbeitragsentwurfs geht hervor: Vier der vorgeschlagenen neuen Wohnbauflächen liegen in Stieldorf. Zusammen betragen sie 16 Hektar (von 26 Hektar in ganz Königswinter). Bis zu 742 Wohneinheiten (von 1.119 in ganz Königswinter) wären in Stieldorf möglich, so dass die Anzahl Wohneinheiten gegenüber den 734 WE in 2023 verdoppelt werden könnte.

Wenn man allerdings Stieldorf und Vinxel zusammenrechnet, ergibt sich keine Verdoppelung, denn in Vinxel schlägt der Fachbeitrag keine neuen Wohnbauflächen vor. Das ändert aber nichts an den monströsen Vorschlägen für Stieldorf.