

FOTO: FRANK HOMANN
SIEBENBERG

Frühere Beteiligung beim Bauen

Ausschuss in Königswinter macht Weg frei für Verfahren vor eigentlicher Bauleitplanung. Erprobung am Düfenbach

Auf der Düfenbach-Wiese in Vinxel könnte Wohnraum entstehen. Doch dies ist umstritten.

VON HANSJÜRGEN MELZER

KÖNIGSWINTER. | In Königswinter laufen Planungen für Bauprojekte ab sofort anders ab. Erstes praktisches Beispiel ist das geplante Neubaugebiet auf der Düfenbach-Wiese in Vinxel. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz hat in dieser Woche die Weichen für das neue Verfahren gestellt.

Konkret wurde die Verwaltung beauftragt, in Zukunft bei städtebaulichen Planungsprozessen von größerer Bedeutung in einem sogenannten Vorprozess vor dem formalen, genau festgelegten Bauleitplanverfahren grundsätzlich in mehreren Schritten die Machbarkeit eines Vorhabens zu prüfen. Wenn ein Bürgerantrag, die Anfrage eines Investors oder eines Eigentümers vorliegt, prüft die Verwaltung ab sofort den städtebaulichen Anlass und den Standort. Danach erarbeitet sie einen städtebaulichen Rahmen, der zum Beispiel Vorgaben für die Erschließung enthält. Dabei handelt es sich lediglich um städtebauliche Eckpunkte und keinen Entwurf.

Über den städtebaulichen Rahmen und die Vorgaben berät anschließend der Stadtrat und gibt Empfehlungen und Arbeitsaufträge. Abschließend wird der Rahmen verbindlich für alle möglichen Vorhabenträger beschlossen. Eigentümer oder Vorhabenträger, die eine Planung angestoßen haben, werden zu Beginn eines Planungsprozesses über dieses Verfahren unterrichtet und müssen ihre Mitwirkung schriftlich bestätigen. Der neue Vorprozess soll nach einem Jahr seitens der Verwaltung evaluiert werden. Heißt: Dann will man im Rathaus schauen, ob sich das Verfahren bewährt hat.

Bürgermeister Lutz Wagner ist von den Vorteilen des nun beschlossenen Vorprozesses jedenfalls fest überzeugt. „Wir schaffen so einen geordneten Prozess vor dem regulären Bauleitplanverfahren, nachdem wir bisher im Bauleitplanverfahren immer wieder reagieren mussten“, sagt der Rathauschef.

Zwar werde man dadurch nicht jeden Protest gegen Bauprojekte verhindern können, doch sei dies ein „tolles Angebot an die Bürger“. Gleichzeitig könnten Politik, Verwaltung und Grundstücksentwickler vor einem langwierigen Bauleitplanverfahren besser abschätzen, ob ein Projekt Sinn ergibt. Der Technische Beigeordnete Fabiano Pinto hat sich für das neue Verfahren eingesetzt, weil er bei der Politik den Wunsch verspürt hat, stärker auf die Seite des Entscheiders zu kommen. Pinto ist überzeugt, dass alle Seiten davon profitieren werden. „Die Bürger können ihre Belange bereits vor dem formalen Verfahren äußern, die Politik ist in der Steuerungsrolle und der Vorhabenträger hat mehr Verbindlichkeit und investiert nicht im Vorfeld viel Geld, das vielleicht umsonst ist.“ Vor allem stärke das neue Verfahren aber die Rolle der Verwaltung als Berater der Politik.

„Wir wollen die Steuerung des Städtebaus nicht Dritten überlassen“, so Pinto. Als Beispiel, wo es mit dem neuen Verfahren anders hätte laufen können, nennt er das geplante Bauvorhaben auf dem Hobshofgelände in Vinxel, über das bereits seit vielen Jahren diskutiert wird. „Bisher mussten wir immer reaktiv auf die vorgelegte Planung eingehen.“ Durch den Vorprozess starte man in das formale Verfahren künftig auf einer anderen Ebene.

Beim praktischen Beispiel der geplanten Bebauung am Düfenbach in Vinxel gab die Politik jetzt einstimmig den Startbeschluss zum Vorprozess einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Markgrafenstraße/Am Düfenbach“. Fünf der sechs von der Verwaltung vorgestellten Rahmenbedingungen und Vorgaben sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Ausnahme: Eine mögliche zweite Ausbaustufe wird ausgeschlossen. Die Eigentümer und Vorhabenträger werden auch hier über den Vorprozess und die Rahmenbedingungen und Vorgaben informiert. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, eine schriftliche Bestätigung der Eigentümer und der Vorhabenträger zur Mitwirkung am Vorprozess und zur Kostenübernahme einzuholen.

Wenn die Eigentümer und der Vorhabenträger ihre Mitwirkung bestätigt haben, können sie auf

Grundlage der Vorgaben drei Planungsvarianten erarbeiten und in einer der nächsten Sitzungen vorstellen. Eine massivere Bebauung, die die Bürger in den von der Verwaltung vorgelegten Skizzen im Vergleich zu den Entwürfen des Vorhabenträgers Bonava ausgemacht und kritisiert hatten, soll es nicht geben.

Im Gegenteil: Bei Berücksichtigung der Vorgaben kommt es laut der Einschätzung der Verwaltung zu einer Verringerung der zu bebauenden Fläche, da sich durch die Vorprüfung der räumlichen Gegebenheiten gezeigt habe, dass verschiedene Faktoren eine Einbindung der westlichen und nördlichen Flächen nicht ermöglichen.

Südlich des Bachlaufs befänden sich an der Grenze zu den Grundstücken an der Straße Im Herrens Garten prägende Baum- und Strauchstrukturen, die aus Sicht der Verwaltung erhaltenswert seien. Dort hält sie wegen der Verschattung der Gärten allenfalls kleinere Mehrfamilienhäuser für denkbar. „Ich kann mir aber eine Bebauung der südlichen Seite derzeit nur schwer vorstellen“, sagt Pinto. Der Antrag der CDU-Fraktion, den südlichen Teil des Plangebietes bereits jetzt durch eine Vorgabe von der Bebauung freizuhalten, wurde vom Ausschuss jedoch mehrheitlich abgelehnt. Pinto betont, dass wegen des Grundstückszuschnitts und der Hanglage beidseits des schützenswerten Bachs teilweise viel Verkehrsfläche nötig sei. Die müsse reduziert werden und damit wären automatisch auch nur weniger Gebäude möglich. Wichtig ist ihm auch die Aufklärung eines Missverständnisses: Die Skizzen der Verwaltung, die die Bürger zum Anlass ihrer Kritik genommen hatten, seien lediglich Beispiele zur Illustration – und keine Entwürfe.

DÜFENBACH

Pläne stoßen auf Ablehnung

Im Juni 2024 hatte die Projektentwicklerin Bonava Deutschland GmbH ihre Vorschläge vorgestellt. Der Entwurf sah dabei verschiedene Varianten mit 26 bis 42 Einfamilienhäusern vor, wobei bei der kleinsten Variante der Grundstücksteil südlich des Düfenbaches nicht bebaut und als Grünfläche festgesetzt würde.

Nicht nur in der Bürgerschaft, sondern auch in Teilen der Politik stieß die Planung auf Ablehnung. Besonders die CDU-Fraktion sprach sich gegen die Massivität der Bebauung aus. Auch Mitglieder der Koalition äußerten sich skeptisch. mel