

„Vorverfahren“ Investoren müssen in Königswinter künftig drei Alternativen für ihr Projekt vorlegen

Von

[Carsten Schultz](#)

07.02.2025, 14:04 Uhr

Lesezeit 4 Minuten

Bild: Der Düfenbach fließt durch das Gelände in Vinxel, das für ein Wohnbauprojekt im Gespräch ist.

Copyright: Ralf Klodt

Rat und Verwaltung in Königswinter wollen bei der Bauleitplanung zusätzlich zum gesetzlichen Vorgehen künftig ein freiwilliges Vorverfahren anwenden.

Rat und Verwaltung in der Stadt Königswinter wollen bei der Stadtplanung neue Wege gehen. Dem formalen und gesetzlich vorgeschriebenen Ablauf in der Bauleitplanung soll ein informeller Prozess vorgeschaltet werden. Damit verbunden ist zusätzlich zu der rechtlich vorgeschriebenen mindestens eine zusätzliche Bürgerbeteiligung.

In dem formalen Prozess hätten die Bürger oft das Gefühl gehabt, mit ihren Fragen und Sorgen zu kurz zu kommen, sagte Königswinters Bürgermeister Lutz Wagner in einem Pressegespräch. Für ihn steht das neue Vorverfahren, dem der Ausschuss für Stadtentwicklung am Mittwochabend geschlossen zugestimmt hat, auch im Zusammenhang mit dem von ihm propagierten Ausbau der Bürgerbeteiligung.

Das neue Verfahren soll transparent sein für Investoren in Königswinter

„Es ist ein Werkzeug der freiwilligen Partizipation.“ Zugleich erhofft sich das Stadtoberhaupt ebenso wie der Technische Beigeordnete Fabiano Pinto durch die Vorarbeit eine Beschleunigung des daran anschließenden vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens, das ja auch zwei Bürgerbeteiligungen vorsieht.

Das neue Verfahren solle transparent sein für Investoren und die Bürger. Fabiano Pinto sieht darin vor allem „ein Werkzeug der städtebaulichen Steuerung“. Bisher sei es so, dass ein Investor mit einer Planung oder einer Idee auf die Stadt zukomme. Darauf reagiere die Verwaltung mit dem formellen Verfahren der Bauleitplanung, das sich auch nicht ändern werde, weil gesetzlich vorgeschrieben.

Die Stadt sei aber immer in der Situation, dass sie nur reagieren könne. Pinto: „Eigentlich müssen wir diejenigen sein, die schon vorab zumindest grob sagen, was geht und was nicht geht.“ Die Frage sei: „Wie können wir auf die Entscheiderseite kommen.“ Das soll nun über den neuen Vorprozess gelingen.

Es wird kein Investor oder Eigentümer mehr zugelassen, der sich nicht bereiterklärt, Varianten zu bringen

Fabiano Pinto, Technischer Beigeordneter

Wenn künftig ein Investor komme, heiße es erst einmal: „Stopp“. Dann gucke sich die Verwaltung das Gelände an und kläre, welche Faktoren auf den Raum und die Planung einwirken. Etwa die Topografie oder Verkehr oder umliegende Bebauung. Die Verwaltung schaue nur auf die Fläche und formuliere einen Rahmen für die Politik.

„Die Verwaltung wird keine Entwürfe machen.“ Sie werde zunächst nur Skizzen vorlegen, die als Beispiel und zur Illustration dienen. Gibt es dann einen politischen Grundsatzbeschluss, werde der Vorhabenträger „verpflichtet, Varianten zu bringen“. Das sollen in der Regel drei Alternativen sein, bei größeren Projekten könne das aber auch bis zu einem Wettbewerbsverfahren mit bis zu fünf Planungsvarianten gehen, über das eine Fachjury befände.

Pinto: „Es wird kein Investor oder Eigentümer mehr zugelassen, der sich nicht bereiterklärt, Varianten zu bringen. Das ist unserer Schlüssel in Richtung Qualität.“ Das Ganze werde erst durch die Politik bewertet. Dann liege etwas vor, das noch nicht in Stein gemeißelt, aber schon so konkret sei, dass die Bürger sich das angucken und sagen könnten, was ihnen gefalle und was nicht.

Das sei, so betont Lutz Wagner, eine zusätzliche freiwillige Bürgerbeteiligung. Der Bürgermeister sieht in dem neuen Vorverfahren „die Chance, dass das Ganze zu einer erheblichen Verkürzung des formalen Prozesses führt“, weil mit der Politik und den Bürgern schon vieles im Vorfeld geklärt sei.

Vorhabenträger soll zeigen, dass er ein konsensfähiges Projekt entwickeln kann

In den Sitzungsunterlagen für den Ausschuss für Stadtentwicklung hieß es: „Letztendlich zeigt sich in diesem Vorprozess zum Bauleitplanverfahren, ob ein Vorhabenträger willens und in der Lage ist, ein konsensfähiges Projekt zu entwickeln und das anspruchsvolle Bauleitplanverfahren zu bewältigen.“

Im Ausschuss für Stadtentwicklung stieß die Idee auf breite Zustimmung. Er beschloss einstimmig, das neue Verfahren grundsätzlich anzuwenden. Konkret werden soll der neue Weg indes schon bei der Planung für den Bereich „Markgrafenstraße/Am Düfenbach“ in Vinxel eingeschlagen werden, gegen die sich heftiger Widerstand im Ort formiert hat.

Im Juni vorigen Jahres hatte der Projektentwickler Bonava drei Varianten für eine Bebauung vorgelegt. Eine davon sah für die Wiesen südlich und nördlich des Düfenbachs (das rund zwei Hektar große Gelände liegt zwischen Vinxeler Straße, Markgrafenstraße und Im Herrengarten) 42 Wohneinheiten in Doppelhäusern, Reihenhäusern und frei stehenden Einfamilienhäusern vor. Das war allen Fraktionen im Ausschuss für Stadtentwicklung viel zu massiv.

Jetzt muss sich der Investor für den Düfenbach dem neuen Vorverfahren stellen. Das Projekt geht damit quasi zurück auf Start. In der Sitzung wurde aber auch schon die Einschätzung geäußert, dass sich das Wohnbauprojekt erheblich verkleinern werde, wenn der über das Areal fließende Düfenbach aufgeweitet und die Topografie zum Maßstab werde, so Ulrike Ries-Staudacher (KöWi). Josef Griese (CDU) stellte einmal mehr klar, dass aus Sicht seiner Fraktion die südlich des Baches gelegene Fläche nicht bebaut werden dürfe.