

An die
Mitglieder des
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima des Rats der Stadt Königswinter

13. August 2023

Betr Vorgang 219/2023

Vorlage der Stadtverwaltung zum Bürgerantrag 1887 „Bebauungsplan 50/22 Düfenbach/ Markgrafenstr. in Vinxel“ für die ASUK-Sitzung am 16. August 2023

Sehr geehrte Mitglieder des ASUK,

Hiermit möchten wir die wichtigen Aspekte der Vorlage der Stadtverwaltung schriftlich kommentieren, zusätzlich zur mündlichen Vorstellung im ASUK.

Vorab: Das EU-Parlament hat am 12. Juli für das Gesetz zu Wiederherstellung der Natur (Nature Restoration Law) gestimmt. Dieses Gesetz wird alle EU-Mitgliedsstaaten verpflichten, zerstörte Natur wieder in einen guten ökologischen Zustand zu bringen und so den Bestand von Bestäubern, natürlichen Ressourcen, sauberer Luft und sauberem Wasser zu sichern. Die endgültige Ausgestaltung der EU-Verordnung steht noch aus. Aber schon jetzt ist klar, dass verbindliche Vorgaben z.B. für artenreiche Landschaftselemente gemacht werden, zu deren Erfüllung die Kommunen beitragen werden müssen. Die Renaturierung des Düfenbach-Quellgebiets käme passend, zumal in Königswinter bisher kein Bach renaturiert worden ist.

Die Verwaltung empfiehlt vor dem Hintergrund der bereits beschlossenen Bürgeranträge 1624 und 1687 sowie nicht ausreichender städtischer Finanzmittel eine Ablehnung des Bürgerantrags 1887.

In den drei Punkten ist den Sichtweisen der Verwaltung Folgendes hinzuzufügen:

1. Sind städtische Finanzmittel für den Ankauf erforderlich?

Der Bürgerantrag 1887 sichert zu, dass die Bürger*innen sich selbst um finanzielle Unterstützung kümmern. Dies umfasst auch die Kosten für den ggf erforderlichen Grunderwerb. Der Bürgerantrag möchte mit Punkt 4 sicherstellen, dass die Stadtverwaltung dem Vorhaben keine Steine in den Weg legen darf. Ohne die Antragsteller*innen gefragt zu haben, unterstellt die Verwaltung, dass wir den Ankauf durch die Stadt erwarten. Dies ist aber nicht der Fall.

2. Wirkt Bürgerantrag 1624 unserem Antrag entgegen?

Der am 16.4.2016 gefasste Beschluss (180/2016) zu Bürgerantrag 1624 des Eigentümers 1 wurde nicht umgesetzt. Der beschlossene städtebauliche Vertrag mit dem Eigentümer kam nicht zustande. Der Antragsteller hat das geforderte Gutachten über landwirtschaftliche Emissionen nicht vorgelegt und die beantragten zusätzlichen Stallungen nicht gebaut. Inzwischen wird dort und auf benachbarten Flächen der völlig anders angelegte Bebauungsplan 50/22 vorbereitet.

Der Beschluss über den Bürgerantrag 1624 kann unserem Bürgerantrag 1887 daher nicht entgegenstehen.

3. Wirkt Bürgerantrag 1687 unserem Antrag entgegen?

Der Bürgerantrag 1687 von Eigentümer 2 zielte darauf ab, in zweiter Reihe ein Haus für altersgerechtes Wohnen des Eigentümers zu erstellen; die Erschließung wollte der Eigentümer selbst bezahlen. Der am 11.4.2018 gefasste Beschluss betraf jedoch das gesamte heutige Plangebiet des 50/22. Die Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet sollen die nunmehr drei Eigentümer*innen tragen. Am 02.12.2020 wurde den neuen ASUK ein Sachstandsbericht gegeben. Der ASUK fasste einen Grundsatzbeschluss, durch den auf der Fläche des Bürgerantragstellers (Eigentümer 2) nur noch ein Spielplatz entstehen würde, jedenfalls keine altersgerechte Wohnung neben dem Hof des Eigentümers 2.

Im Übrigen ist der Investor, mit dem die Bebauung von Pützwiese und Brüchelchen besprochen worden war, der Eigentümer 3, wie nun aus dem von ihm beauftragten naturschutzfachlichen Gutachten hervorgeht. Es soll die Ersteinschätzung des NABU entkräften, die zusammen mit dem Bürgerantrag 1887 der inzwischen 93 Bürger*innen vorgelegt worden war.

Eigentümer Nr 3, der seit den 1970er Jahren keine Initiative gezeigt und keinen Antrag gestellt hat, tritt nun als Investor auf. Eigentümer Nr 2, der einen Alterssitz bauen wollte, bekam keine Chance, dies neben seinem Hof zu tun. Er sowie Eigentümer 1, der Stallungen erweitern wollte, sollen sich nun mit Eigentümer 3 auf die Übernahme ihrer Flächen einigen, damit Eigentümer 3 investieren kann. Wenig verwunderlich, dass ein Flächentausch nicht zustande kam.

Inhaltlich ist die Feststellung der Verwaltung, dass der Bürgerantrag 1887 der 93 Bürger*innen den beiden vorangegangenen Bürgeranträgen entgegenlaufe, nicht überzeugend. Darüber hinaus entfalten Bürgeranträge generell keine Sperrwirkung, also auch nicht die Anträge 1624 und 1687.

Als mögliches WEITERES VORGEHEN sieht die Verwaltung die Aufhebung von drei Beschlüssen sowie die Erfüllung der Planerfordernis, um eine Ausgleichsfläche festzulegen.

4. Aufhebung von Beschlüssen

Laut Vorlage der Stadtverwaltung müssten drei Beschlüsse aufgehoben werden, um im Düfenbach-Quellgebiet eine Ausgleichsfläche zu ermöglichen bzw, um Bebauungsplan 50/1 in diesem Bereich (natürlich nicht für ganz Vinxel, wie die Verwaltung auf Seite 4 argumentiert) aufzuheben.

- a. der Beschluss 180/2016 zum Bürgerantrag 1624, der nicht umgesetzt worden ist, weil Eigentümer 1 auf Emissionsgutachten und Bau der Stallungen verzichtet hat.
- b. der Beschluss 372/2018 zum Bürgerantrag 1687, der nicht umgesetzt ist. Eigentümer 2, der einen Alterssitz bauen wollte, und Eigentümer 1 haben sich mit Eigentümer 3, dem Investor, nicht geeinigt.
- c. der Beschluss 7/2020 aus der ersten Sitzung des ASUK, der den Bebauungsplan 50/22 im Grundsatz vorbereitet. Die beschlossene Planungsvereinbarung mit dem Eigentümer 3 bzw. Investor ist nicht umgesetzt.

Eine Aufhebung der nicht umgesetzten Beschlüsse erscheint daher möglich.

Planungskosten dürften nicht entstanden sein, somit auch keine Planungsschäden.

5. Planerfordernis

Die Verwaltung stellt fest, dass zur Festlegung des Bereiches als Ausgleichsfläche die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Welche Planungskosten anfallen würden, ist offengeblieben.

Falles es möglich ist, eine Streuobstwiese anzulegen auch ohne den Status Ausgleichsfläche festzusetzen, sollte auch dies in Betracht gezogen werden.

Nun zu den anderen in der Stellungnahme der Verwaltung erwähnten Punkte:

6. Feuchtwiese oder nicht?

Die Verwaltung beruft sich in Teilen auf die vom Investor, der Arenz Verwaltungs GmbH & CoKG beauftragte naturschutzfachliche Stellungnahme. Diese befasst sich ausführlich mit der Frage, ob es sich bei dem Quellgebiet des Düfenbaches aktuell um eine Feuchtwiese handelt. Es stellt fest, dass auf je 5 Metern beidseitig des begradigten Baches die typische Feuchtwiesenflora zu finden ist. Die Verwaltung beziffert die Länge des begradigten Baches im Plangebiet auf 200 Meter. Somit sind aktuell noch 2000 Quadratmeter Feuchtwiese vorzufinden.

Die Hänge von Pützwiese und Brüchelchen wurden in den 1960er Jahren mit der Begradigung des Düfenbaches grundlegend verändert: Die damals vorhandenen alten Obstbäume und Korbweiden wurden bis auf wenige Exemplare entfernt. Die durch die Windungen des Baches zerklüfteten Hänge wurden damals zusammen mit dem Bach begradigt. Die Quellen wurden über Drainageröhre in den begradigten, teils verrohrten Bach geleitet. Das nun aus manchen anliegenden Häusern laufend abgepumpte Grundwasser wird in die Kanalisation geleitet. Ziel der Hang- und Bachbegradigung war Entwässerung, sowie das Mähen der Wiesen mithilfe von traktorgezogenem Gerät. Die schweren Maschinen haben den Boden verdichtet, so findet man nun den Kriechenden Hahnenfuß als eindeutige Zeigerpflanze für verdichtete Böden.

Die laufende Ableitung des Quellwassers und das Abpumpen des Grundwassers haben den Hängen das für Feuchtwiesen nötige Wasser entzogen. Vor der Begradigung waren die zerklüfteten Hänge unter anderem mit Trollblumen, Wiesenschaumkraut und Brenndolden bewachsen, allesamt sind Zeigerpflanze für Feuchtwiesen.

Die von dem Plangebiet ausgehende nächtliche Kühlung, die der LANUV festgestellt hat, weist auf die jetzt noch vorhandenen bemerkenswerten Reste von Feuchtigkeit im Boden hin.

Um die Schwammfunktion zu beurteilen, sollte ein bodenkundliches Gutachten erstellt werden, das den Humusgehalt bestimmt. Auch hier gilt: Renaturierung würde die Schwammfunktion erheblich stärken.

Das für die naturschutzfachliche Stellungnahme beauftragte Faunistikbüro vermutet, dass sich in den angrenzenden Gärten weniger Feuchtwiesenfauna, als vielmehr vor allem Hunde und Katzen tummeln. Diese Feststellung ist unsachgemäß, da sie nicht auf Untersuchungen basiert. Vielmehr wurden bisher schon in den angrenzenden Gärten geschützte Arten gesichtet und kartiert.

Auch die alten Korbweiden mit ungewöhnlich großem Stammdurchmesser samt Nisthöhlen sind dem Faunistikbüro entgangen, obwohl sie auf dem Plangebiet liegen und ebenfalls – als vom Traktor nicht verdichtete Fläche - Feuchtwiesenflora aufweisen. Dieser Bereich würde laut Bebauungsplanskizze 50/22 zum Spielplatz umgestaltet; die Artenvielfalt würde damit verschwinden.

7. Ist Renaturierung möglich?

Selbstverständlich können Bachlauf und Wiese renaturiert werden, wie es sowohl die Umweltfachliche Einschätzung des NABU als auch die Naturschutzfachliche Stellungnahme des Kölner Faunistikbüros übereinstimmend feststellen. Allerdings wäre die vom Investor vorgeschlagene Kombination mit Rückhaltebecken nicht sinnvoll. Bebauung und Retentionsbecken abgezogen, bliebe nur der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand (3m beidseitig des Baches) übrig. Wie ein „naturnahes Retentionsbecken“ aussieht, kann man im Baugebiet Niederholtorf-Süd sehen. Eine „naturnahe Gestaltung“ des Baches ist auf so kleiner Fläche wenig sinnvoll und hat mit Renaturierung wenig gemein.

Mit einer vollständigen Renaturierung von Pützwiese und Brüchelchen würde sich die Feuchtwiese wieder auf den ursprünglichen Umfang ausdehnen können. Ihre Schwamm- und Kühlungsfunktionen würden weiter gestärkt.

Selbstverständlich würde dies einigen Aufwand kosten, wie das Faunistikbüro ebenfalls richtig feststellt. Eine aufgrund von dessen umfangreicher Erfahrung geschätzte Größenordnung wäre hilfreich, war aber wohl nicht im Leistungsumfang der Investorin enthalten.

8. Kosten

Für die auch von Seiten der Stadtverwaltung nicht erfolgte Kostenschätzung der Renaturierung ist dies unerheblich. Grund ist, wie der Bürgerantrag informiert (Punkt 4), dass die Bürger sich selbst um die Finanzierung kümmern werden. Recherchen über mögliche Förderinstrumente für Vereine sind bereits erfolgt. Das für eine Vereinsgründung Nötige steht bereit.

Planungsschäden dürften bisher nicht aufgetreten sein, da die Investorin bisher keine Pläne vorgelegt hat.

9. Entschädigung wahrscheinlich nicht erforderlich

Die Stadtverwaltung weist daraufhin, dass eine Entschädigung der Eigentümer*innen wahrscheinlich nicht erforderlich würde, wenn das seit 1979 nicht genutzte Baurecht annulliert würde. Dieser Umstand unterstützt das Vorhaben, die Flächen zu erwerben und eine Streuobstwiese anzulegen.

Ob die drei Eigentümer bereit wären, ihre Flächen oder Teile davon an einen Vinxeler Verein zu verkaufen oder zu verpachten, kann nicht ernsthaft vorab geklärt werden und muss offenbleiben, bis der Bebauungsplan 50/1 aufgehoben ist.

Noch eine Ergänzung zur Anzahl Wohneinheiten

Die von der Stadtverwaltung als zu hoch bezeichnete Menge von 36 Einfamilienhäusern und 12 Mehrfamilienhäusern hat unser Verein einer anderen Vorlage der Stadtverwaltung entnommen, nämlich Anlage 2 zu Vorgang 483/2022 Szenarien zur Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung im Planungsraum Stieldorf

https://sdnet.koenigswinter.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZXjp57Ge01Vyn8rwQzS42dlQonz oqCSchF8ZXQtN1set/Anlage_2_-_Szenarien_Entwicklung_Altersgruppe_0-6_im_Planungsraum_Stieldorf.pdf

Diese Vorlage vom 29.11.2022 ist die zeitlich neueste gewesen. Die nun mitgeteilte Korrektur mit der Reduzierung auf bis zu 40 Wohneinheiten (anstatt ca 60) ändert an unseren Argumenten allerdings nichts Wesentliches.

Zusammenfassend hoffen wir, dass die von der Verwaltung genannten drei Beschlüsse, die nicht umgesetzt sind, zurückgenommen werden und die Planerfordernis für eine Streuobstwiese durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Ausweisung des Plangebiets als Grünfläche und ggf als Ausgleichsfläche erfüllt wird. Eine Vereinsgründung ist vorbereitet, um für Finanzierung und Pflege der Streuobstwiese sorgen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Gura
Stv. Vorsitzende
Lebenswerte Region Bonn/Siebengebirge e.V.
Mob: 0177 6691400