

## SIEBENGEIRGE

---

# Wo in Königswinter gebaut werden kann

Neuer Regionalplan der Bezirksregierung zeigt Potenzial für Stadtentwicklung in Oberpleis und Stieldorf



Auf diesem Feld in Oberpleis soll das Neubaugebiet Sonnenhügel entstehen. FOTO: FRANK HOMANN

VON HANSJÜRGEN MELZER

---

**KÖNIGSWINTER.** | Wo kann in Zukunft in Königswinter noch gebaut werden? Und wo soll nicht mehr gebaut werden? Der Landesentwicklungsplan, der Regionalplan und die örtlichen Bebauungspläne geben über diese Frage Auskunft. Am Beispiel des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, der zurzeit neu aufgestellt wird, zeichnet sich auch die künftige Entwicklung für die Stadt Königswinter ab.

Die Bezirksregierung begründet die Neuaufstellung mit vielfältigen Raumansprüchen, aktuellen Herausforderungen und Änderungen gesetzlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen. Kürzlich hat der Regionalrat über die Stellungnahmen zum ersten Entwurf des Regionalplanes und den überarbeiteten Entwurf beraten – und die erneute beschränkte Offenlage beschlossen.

■ **Herausnahme einer Fläche westlich und östlich der Holtorfer Straße in Vinxel:**

Vor der Sitzung des Regionalrates hatten die Königswinterer Kommunalpolitiker im letzten Moment noch versucht, Einfluss auf die Neuaufstellung des Regionalplans zu nehmen. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmten sie mehrheitlich für die Herausnahme einer Fläche westlich und östlich der Holtorfer Straße in Vinxel aus dem Allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans. Vorausgegangen war ein Antrag der Koalition aus Königswinterer Wählerinitiative, SPD und Grünen. Gegen den Antrag stimmten die Mitglieder der CDU-Fraktion. Nicht zu verwechseln ist der Bebauungsplan westlich und östlich der Holtorfer Straße mit dem Bebauungsplan Kapellenweg / Holtorfer Straße, wo ein Investor mehr als 100 neue Wohneinheiten schaffen möchte.

Die Verwaltung hatte zuvor darauf hingewiesen, dass der Allgemeine Siedlungsbereich Vinxel weiterhin die Potenzialfläche nördlich der bestehenden Siedlung westlich und östlich der Holtorfer Straße beinhalte, für die vor einigen Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt worden war. Dabei machte sie die Bezirksregierung darauf aufmerksam, dass eine kommunale Entwicklungsabsicht für diesen Bereich derzeit nicht mehr bestehe. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sei durch mehrheitlichen Beschluss des Ausschusses im April 2022 aufgehoben worden. Auch im Flächennutzungsplan sei der Bereich weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Regionalplan bleibt die Fläche nun gleich.

■ **Niederdollendorf, Stieldorf, Ittenbach und Vinxel:** Ansonsten war der Regionalrat im überarbeiteten Entwurf des Regionalplanes den Anregungen der Stadt Königswinter weitgehend gefolgt. So wurde den vorgeschlagenen Rücknahmen von Allgemeinen Siedlungsbereichen in den Bereichen Niederdollendorf (Sumpfweg Süd), Stieldorf und Vinxel – hier der Bereich westlich des Ortes Auf den Steinen / Hohnacker als besonders schützenswerter Grünzug und der Bereich zwischen Vin-

xel und Stieldorf als Freiraumkorridor – ebenso entsprochen wie Erweiterungs-  
wünschen der Stadt in Ittenbach, um dort zum Beispiel im Bereich des Multifunktionsplatzes den Bau eines Bürgerhauses zu ermöglichen. Auch der von der Stadt gewünschte Erweiterung des gewerblich-industriellen Bereiches bei Kellersbosenroth stimmte der Regionalrat zu. Die dem Regionalplan zugrundeliegenden Flächenbedarfe für Königswinter wurden ebenfalls nicht verändert: Insgesamt 132 Hektar für Wohnen und Mischnutzung und 37 Hektar für Gewerbe sind dort vorgesehen. Die größten Entwicklungsflächen sieht die Stadt Königswinter dabei im Bereich nördlich des Stieldorfer Sportplatzes bis zur Hermann-Löns-Straße und in Oberpleis östlich der Königswinterer Straße, Flächen, die auch im neuen Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt sind.

■ **Seniorenort Oberpleis:** Einige Unklarheiten gibt es aber auch noch. So wurde der Allgemeine Siedlungsbereich in Oberpleis entlang des Pleisbaches auf den Stand des derzeit gültigen Regionalplanes zurückgenommen. Der Bereich des geplanten Seniorenorts liegt damit weiterhin im Bereich zum Schutz der Natur und nicht im Allgemeinen Siedlungsbereich. Dabei hatte die Stadt Königswinter um eine Klarstellung der Grenze zwischen beiden Gebieten gebeten. Auch innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs Thomasberg/Heisterbacherrott ist der Allgemeine Agrar- und Freiraumbereich um den Limperichsberg nach Angaben der Verwaltung nicht korrekt abgegrenzt.

Der Bereich der ehemaligen Lemmerzhallen ist entsprechend der Anregung der Stadt Königswinter wieder als gewerblich-industrieller Bereich festgelegt. Das Areal östlich der Straße Am Kiesel ist hingegen als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Damit ist, so die Verwaltung, eine erste von mehreren Voraussetzungen für eine mögliche Entwicklung in Richtung Einzelhandel gegeben. Dort würde sich gerne ein Supermarkt niederlassen.

■ **7000 Stellungnahmen:** Ein Sprecher der Bezirksregierung Köln bestätigte dem General-Anzeiger auf Nachfrage, dass im Zuge der ersten Beteiligung bei der Neuaufstellung des Regionalplans rund 7000 Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen zum vorliegenden Entwurf eingegangen seien, die die Regionalplanungsbehörde gesichtet und aufbereitet habe.

Der Entwurf sei daraufhin inhaltlich und redaktionell überarbeitet worden. Der überarbeitete Planentwurf, seine Begründung und der Umweltbericht sei bei der Bezirksregierung Köln für die Dauer von einem Monat erneut öffentlich ausgelegt. Es werde Gelegenheit gegeben, zu den geänderten Planinhalten Stellung zu nehmen. Die Möglichkeit zur Stellungnahme werde allerdings aus Gründen der Verfahrensökonomie auf die geänderten Teile beschränkt. „Die Stadt Königswinter hat im Rahmen der ersten öffentlichen Beteiligung zu diversen Aspekten des Regionalplanungsentwurfs Stellung genommen“, so der Sprecher.

Für den Bereich östlich und westlich der Holtorfer Straße in Vinxel seien im aktuellen Entwurf der zeichnerischen Festlegungen teilweise Allgemeine Siedlungsbereiche vorgesehen. „Ein Antrag auf Herausnahme der in Rede stehenden Siedlungsbereiche liegt der Regionalplanungsbehörde derzeit nicht vor“, so der Sprecher.

Hintergrund

## Über den Regionalplan

Als querschnittsorientierte Gesamtplanung sichert die Regionalplanung einerseits die natürlichen Lebensgrundlagen der Region, andererseits hält sie ausreichende Spielräume für die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung vor.

Das wichtigste Steuerungsinstrument zur Koordinierung der unterschiedlichen Raumannsprüche ist der Regionalplan, der die zusammenfassende, übergeordnete und überörtliche Schnittstelle zwischen der Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Bauleitplanung bildet.

Mit der Neuaufstellung sollen die Teilabschnitte des geltenden Regionalplans Region Köln, Region Aachen, Region Bonn / Rhein-Sieg künftig in einem räumlichen Gesamtplan zusammengefasst werden. mel