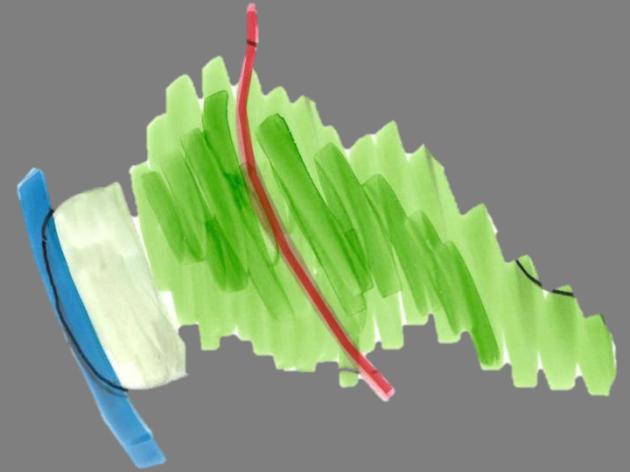
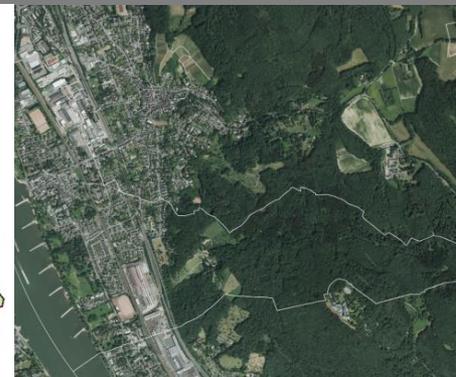
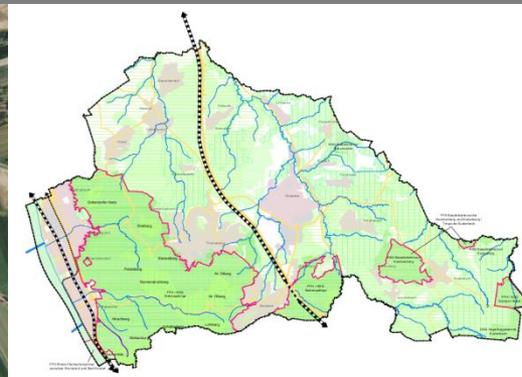


# Stadt Königswinter

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)



Öffentliche Auftaktveranstaltung Talbereich  
Mittwoch, 22.11.2017



## **BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG**

ISEK: Was ist das?

Einführung in den Planungsprozess (Methodik, Vorgehensweise)

## **„AUF WAS BAUEN WIR AUF?“**

Auszüge aus der Analysephase

Einschätzung aus „Planersicht“

## **„AUF WAS BAUEN WIR AUF?“: SICHT DER BÜRGER/INNEN**

Markt der Ideen / Informationen und Anregungen zu unterschiedlichen Themen:

- Wohnen / Siedlungsentwicklung, Ortsbild, soziale Infrastruktur / gesellschaftliches Leben
- Wirtschaft / Gewerbe, Einzelhandel, technische Infrastruktur, Verkehr
- Natur und Landschaft, Freiraumqualität, Tourismus und Naherholung

## **AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG**

Kurzfeedback zu den Ergebnissen

weitere Vorgehensweise

- strategisches Gesamtkonzept der Stadtentwicklung
- ganzheitliche Betrachtung planungsrelevanter Themen
- zentraler Leitfaden und Orientierungsrahmen
- Planungshorizont 15 – 20 Jahre
- Ziele und Maßnahmen in Text und Karte
- keine unmittelbare Rechtswirkung, Wirkung aufgrund politischer Bindung (z.B. auf folgende Verfahren, wie FNP)



1.)

Bestandsaufnahme /  
Analyse



2.)

Handlungsfelder und  
Handlungsleitlinien



3.)

Handlungsräume und  
Entwicklungsziele

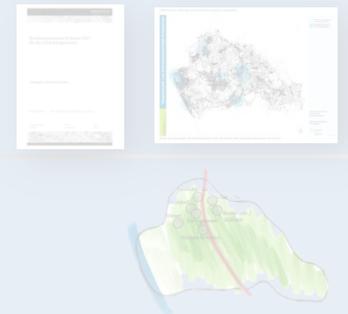


4.)

Maßnahmenkonzept

Vorgaben aus den bestehenden Kon...  
Sta...  
Stadtere...

Heute:  
**Ihre Ideen und Anregungen!**



Herausarbeitung von Handlungsleitlinien in den identifizierten Handlungsfeldern

Formulierung von Handlungsleitlinien

Sommer 2018:  
**Ihre Ideen und Anregungen!**

Herleitung von Handlungsleitlinien auf die Handlungsfelder

Konkretisierung der Handlungsleitlinien durch (teil-)raumbezogene Entwicklungsziele

Operationalisierung der Ziele über einen Maßnahmenkatalog

1.)

Bestandsaufnahme /  
Analyse

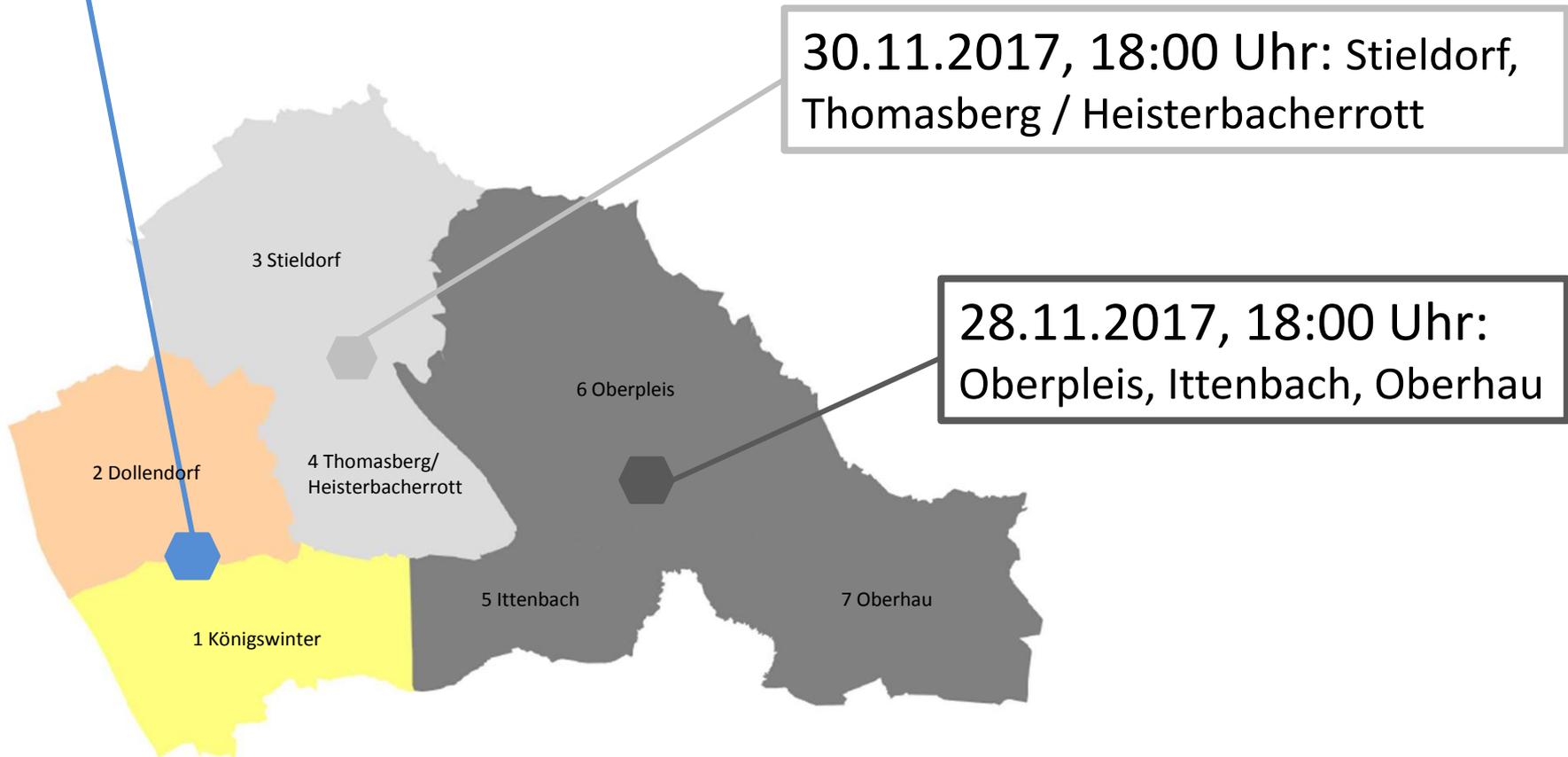


## 7 Planungsräume / Stadtbereiche

- (1) Königswinter
- (2) Dollendorf
- (3) Stieldorf
- (4) Thomasberg / Heisterbacherrott
- (5) Ittenbach
- (6) Oberpleis
- (7) Oberhau



Heute, 18.00 Uhr:  
Talbereich Dollendorf, Königswinter



## **BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG**

ISEK: Was ist das?

Einführung in den Planungsprozess (Methodik, Vorgehensweise)

## **„AUF WAS BAUEN WIR AUF?“**

Auszüge aus der Analysephase

Einschätzung aus „Planersicht“

## **„AUF WAS BAUEN WIR AUF?“: SICHT DER BÜRGER/INNEN**

Markt der Ideen / Informationen und Anregungen zu unterschiedlichen Themen:

- Wohnen / Siedlungsentwicklung, Ortsbild, soziale Infrastruktur / gesellschaftliches Leben
- Wirtschaft / Gewerbe, Einzelhandel, technische Infrastruktur, Verkehr
- Natur und Landschaft, Freiraumqualität, Tourismus und Naherholung

## **AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG**

Kurzfeedback zu den Ergebnissen

weitere Vorgehensweise

An aerial photograph of a rural landscape, showing a winding river on the left side and a patchwork of fields and trees. The text is overlaid on the right side of the image.

**Baustein I : Bestandsaufnahme / Analyse**  
*gesamtstädtische Betrachtung*



- **Mittelzentrum** im Rhein-Sieg-Kreis
- Königswinter bildet den rechtsrheinischen **Übergang vom Agglomerationsraum Köln / Bonn zu den ländlich strukturierten Bereichen** des Siebengebirges und des Mittelrheins  
(aus Einzelhandelskonzept Dr. Jansen)

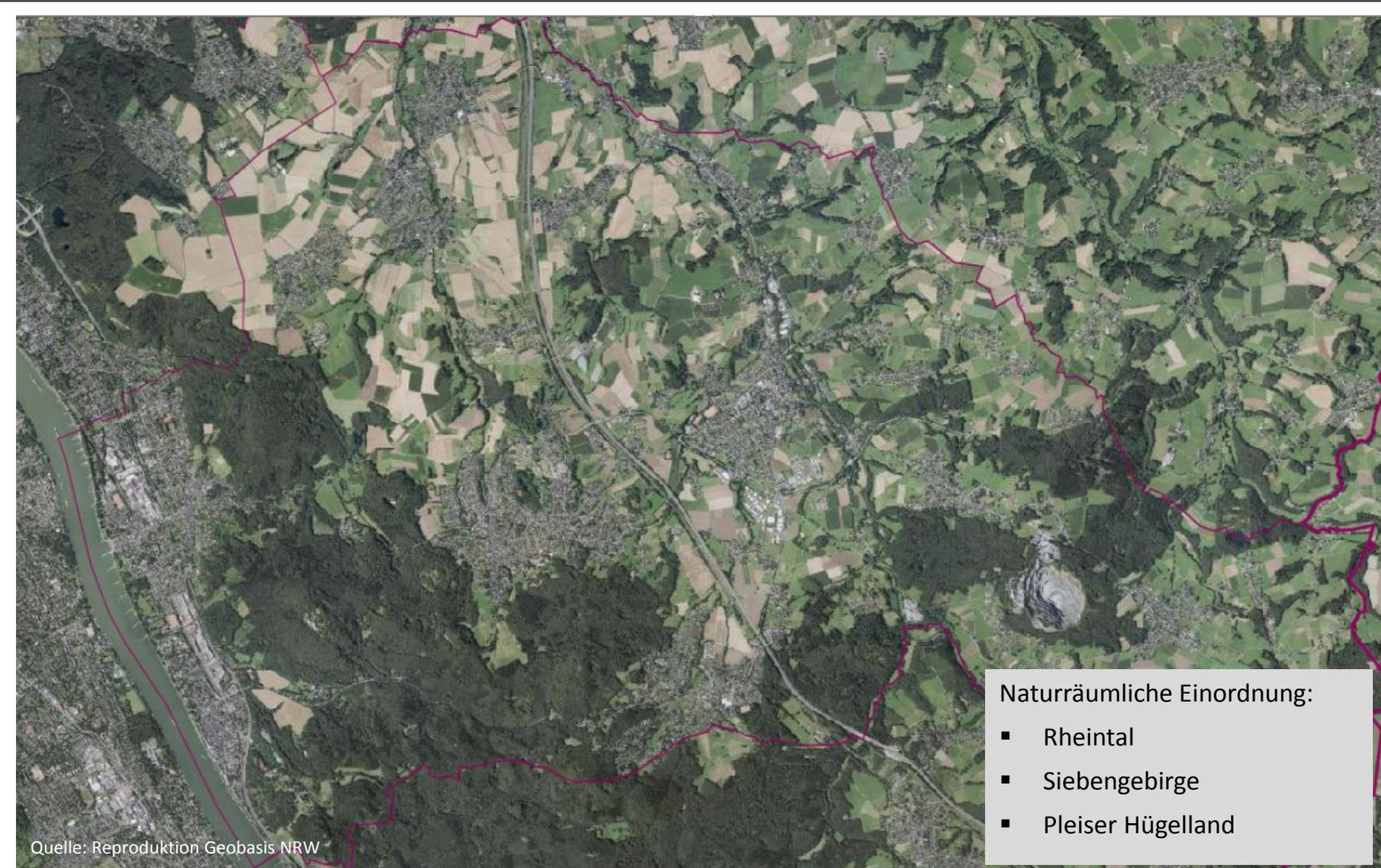
Nachbarstädte und Nachbargemeinden:

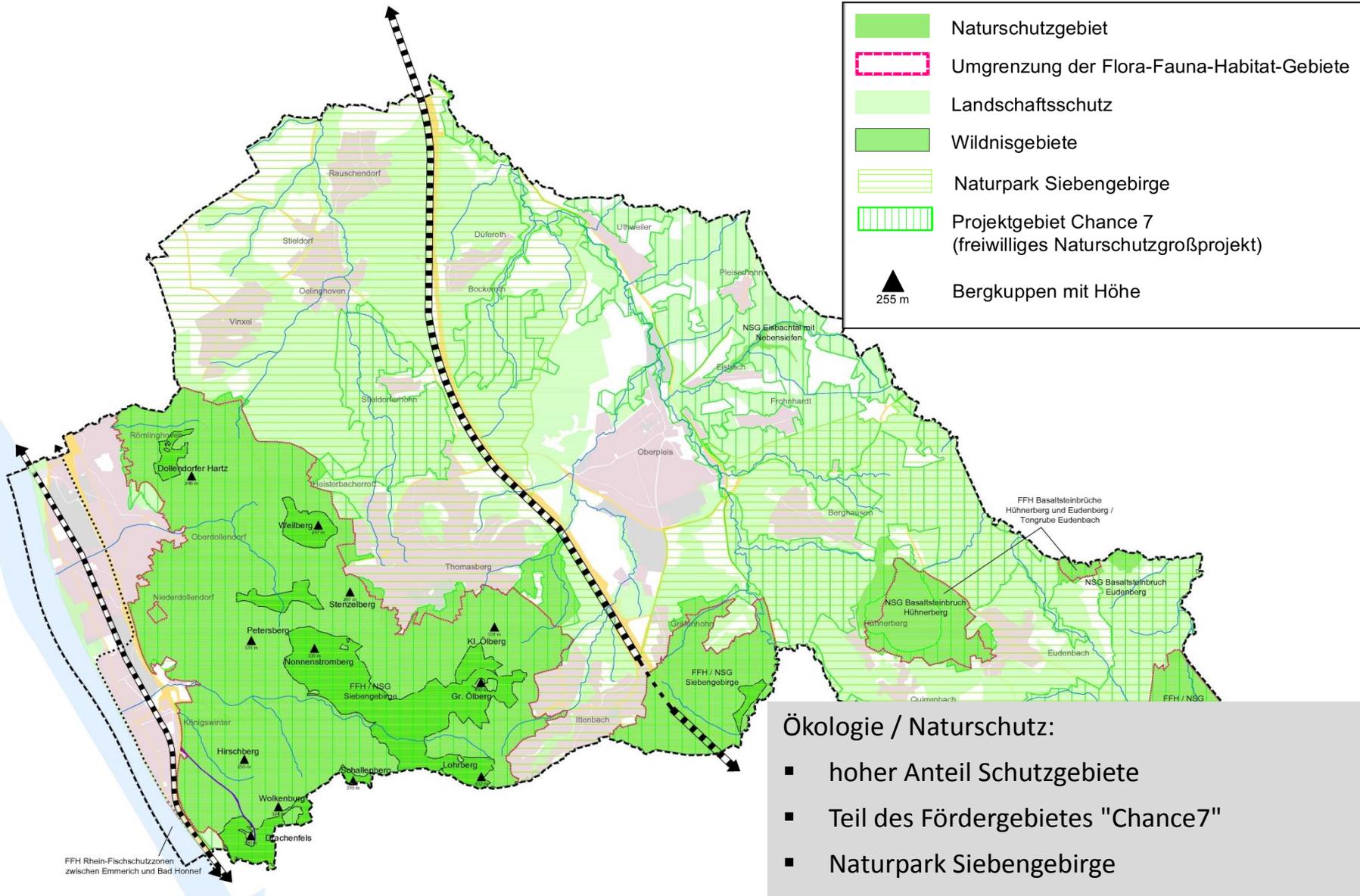
- Bundesstadt Bonn
- Stadt Sankt Augustin
- Stadt Hennef (Sieg)
- Verbandsgemeinde Asbach (Rheinl.-Pf.)
- Stadt Bad Honnef



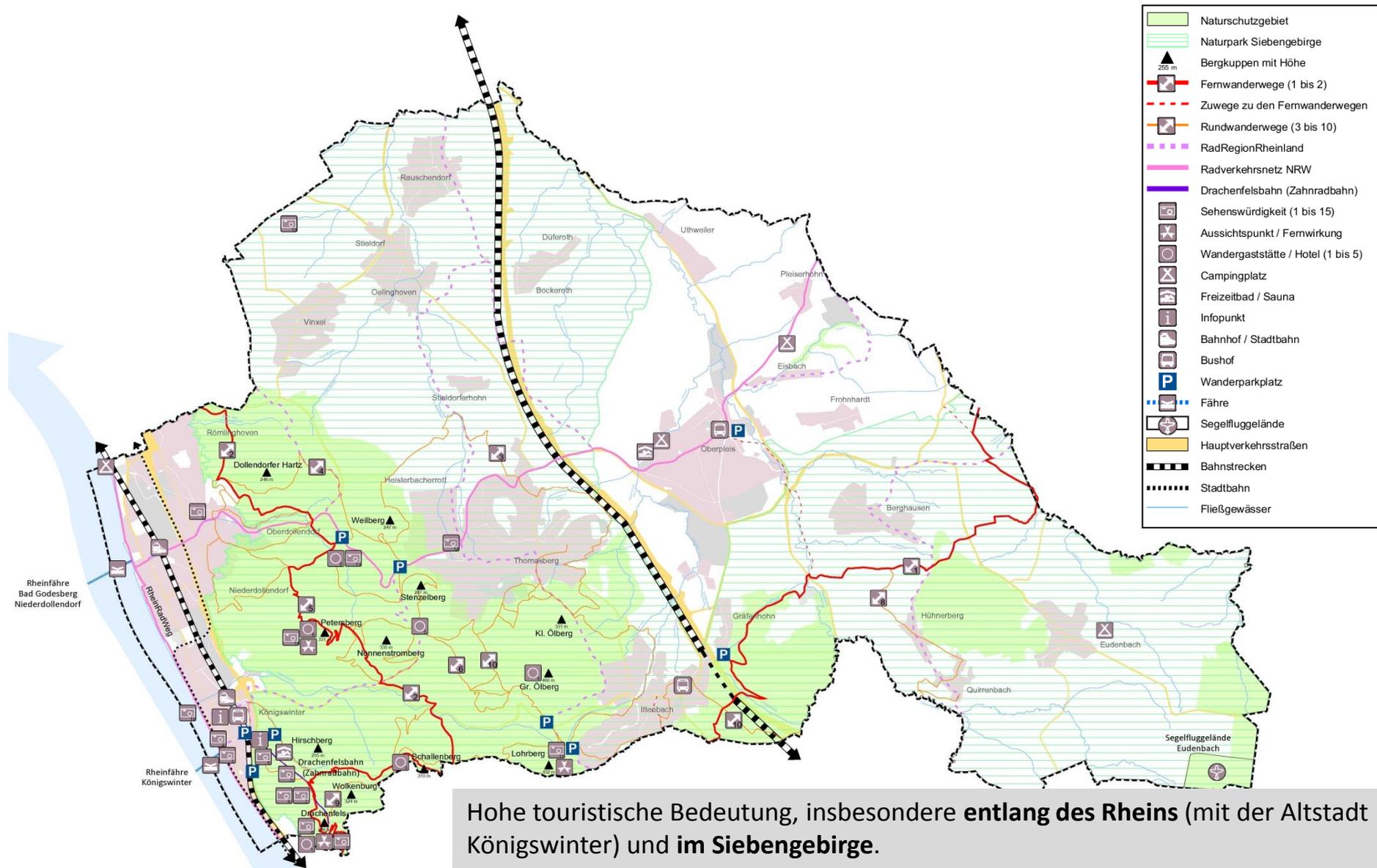
Planungsräume	Siedlungsbereiche FNP
1. Königswinter (Altstadt)	
2. Dollendorf	Niederdollendorf Oberdollendorf
3. Stieldorf	Vinxel Stieldorf Oelinghoven Rauschendorf Düferoth/Bockeroth Stieldorferhohn
4. Thomasberg/Heisterbacherrott	Thomasberg Heisterbacherrott
5. Ittenbach	Margarethenhöhe Gräfenhohn
6. Oberpleis	Uthweiler Pleiserhohn Eisbach Frohnhardt Oberpleis Berghausen
7. Oberhau	Eudenbach Hühnerberg Quirrenbach

- Polyzentrische Siedlungsstruktur mit Gliederung in Berg- und Talbereich: Siedlungsband in Tallage, dörfliche Siedlungsräume im Siebengebirge und Pleiser Hügelland
- ca. 80 Stadtteile / Gehöfte davon 22 aufgrund ihrer Größe FNP-relevant

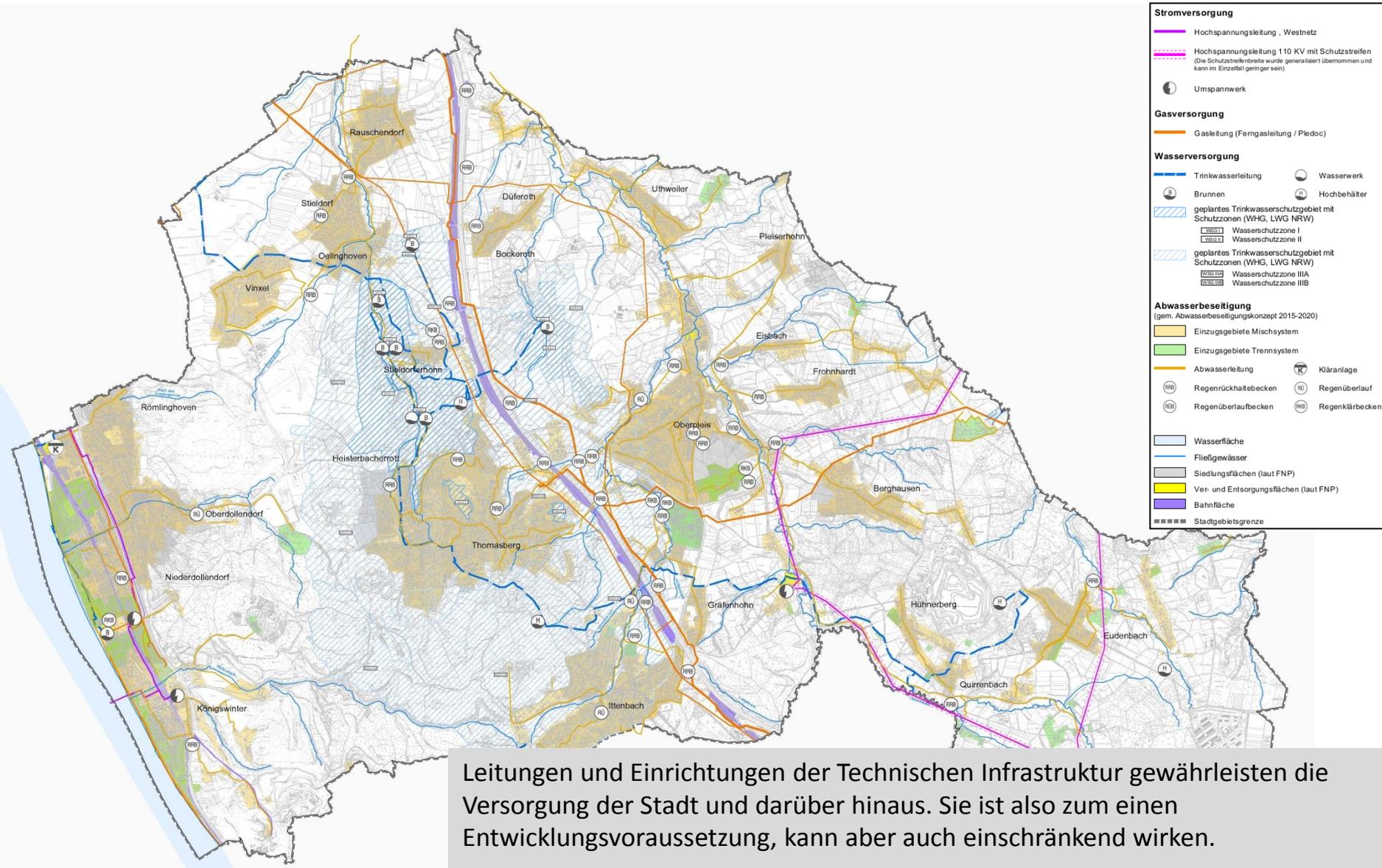




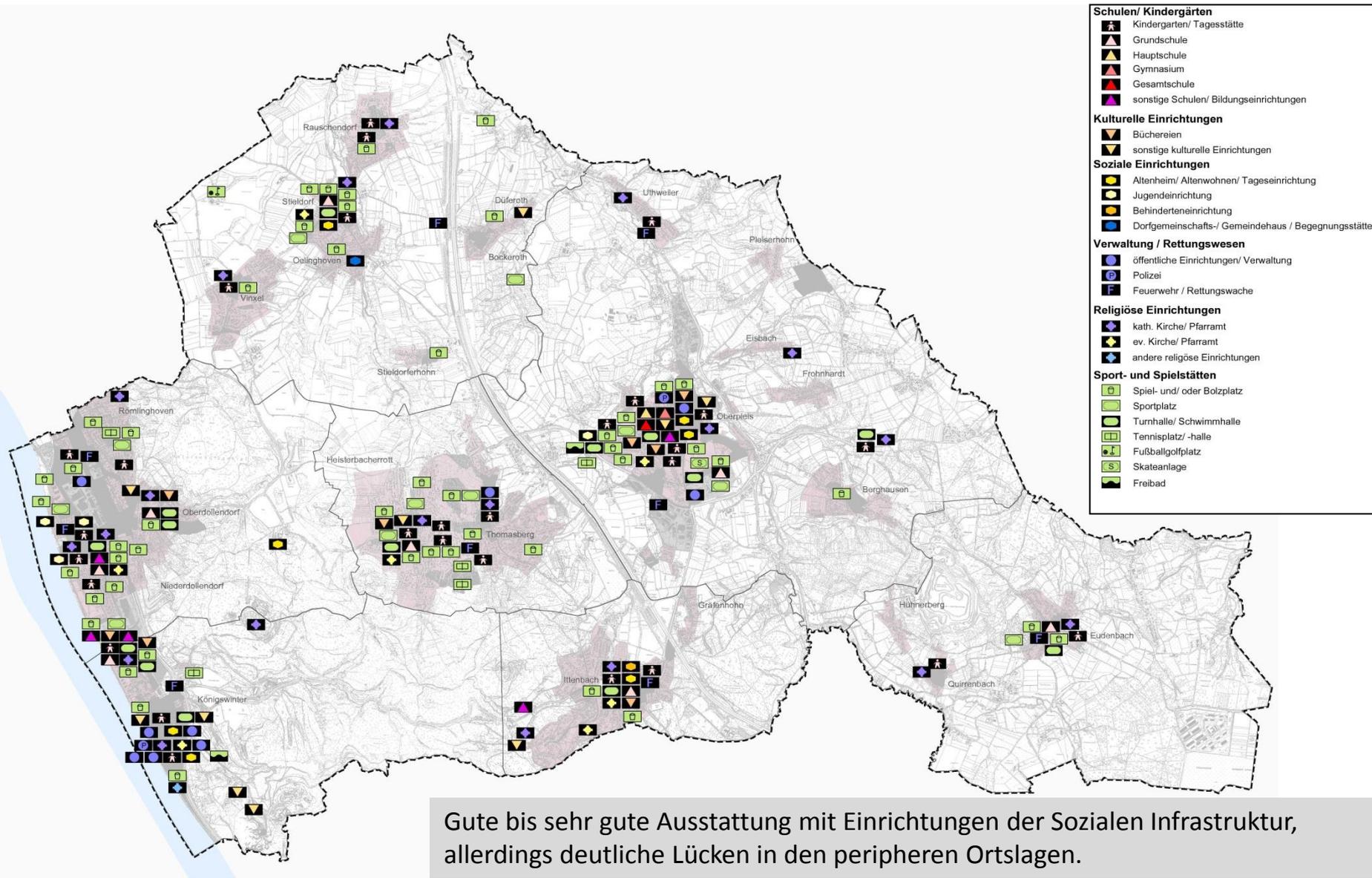
- Ökologie / Naturschutz:**
- hoher Anteil Schutzgebiete
  - Teil des Fördergebietes "Chance7"
  - Naturpark Siebengebirge





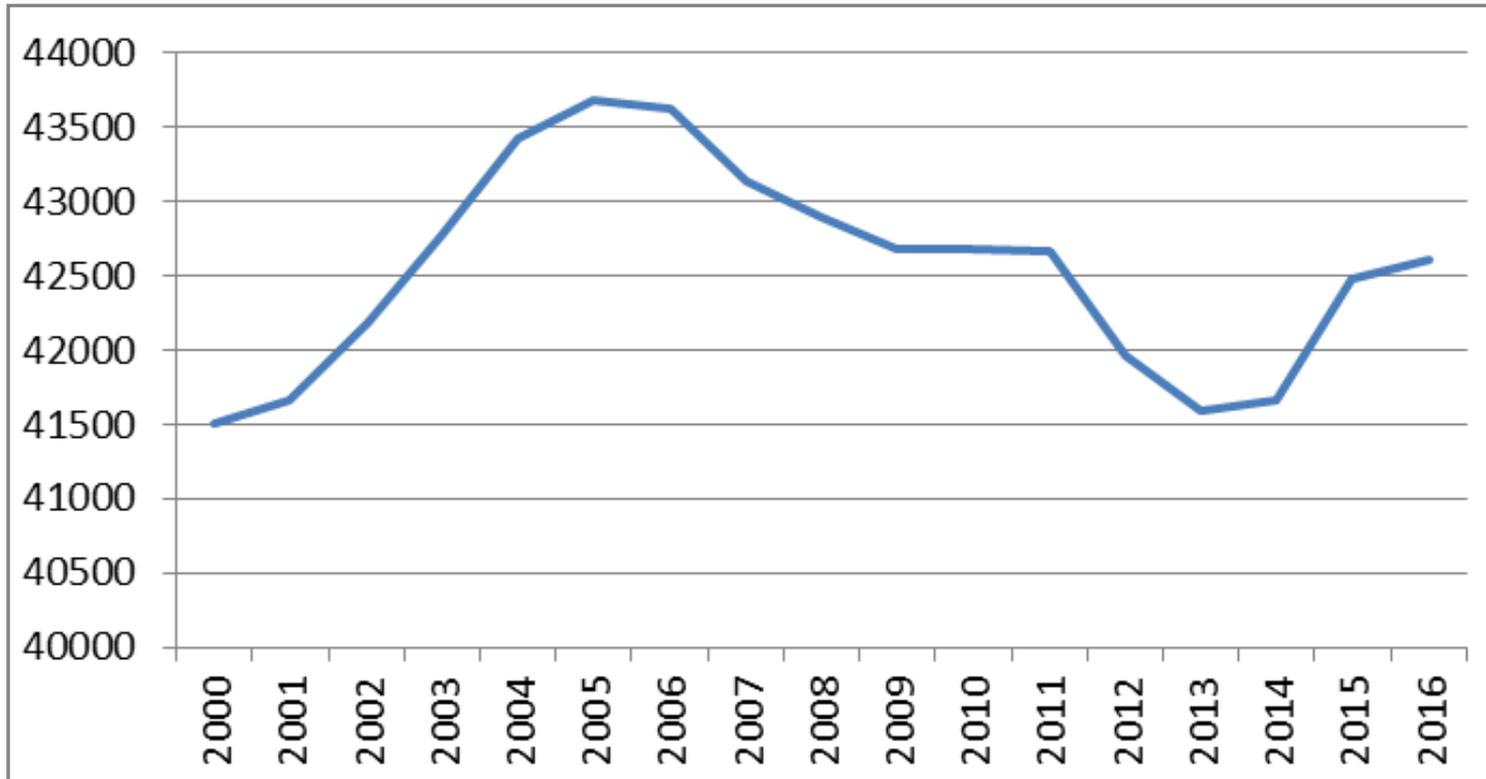


Leitungen und Einrichtungen der Technischen Infrastruktur gewährleisten die Versorgung der Stadt und darüber hinaus. Sie ist also zum einen Entwicklungsvoraussetzung, kann aber auch einschränkend wirken.

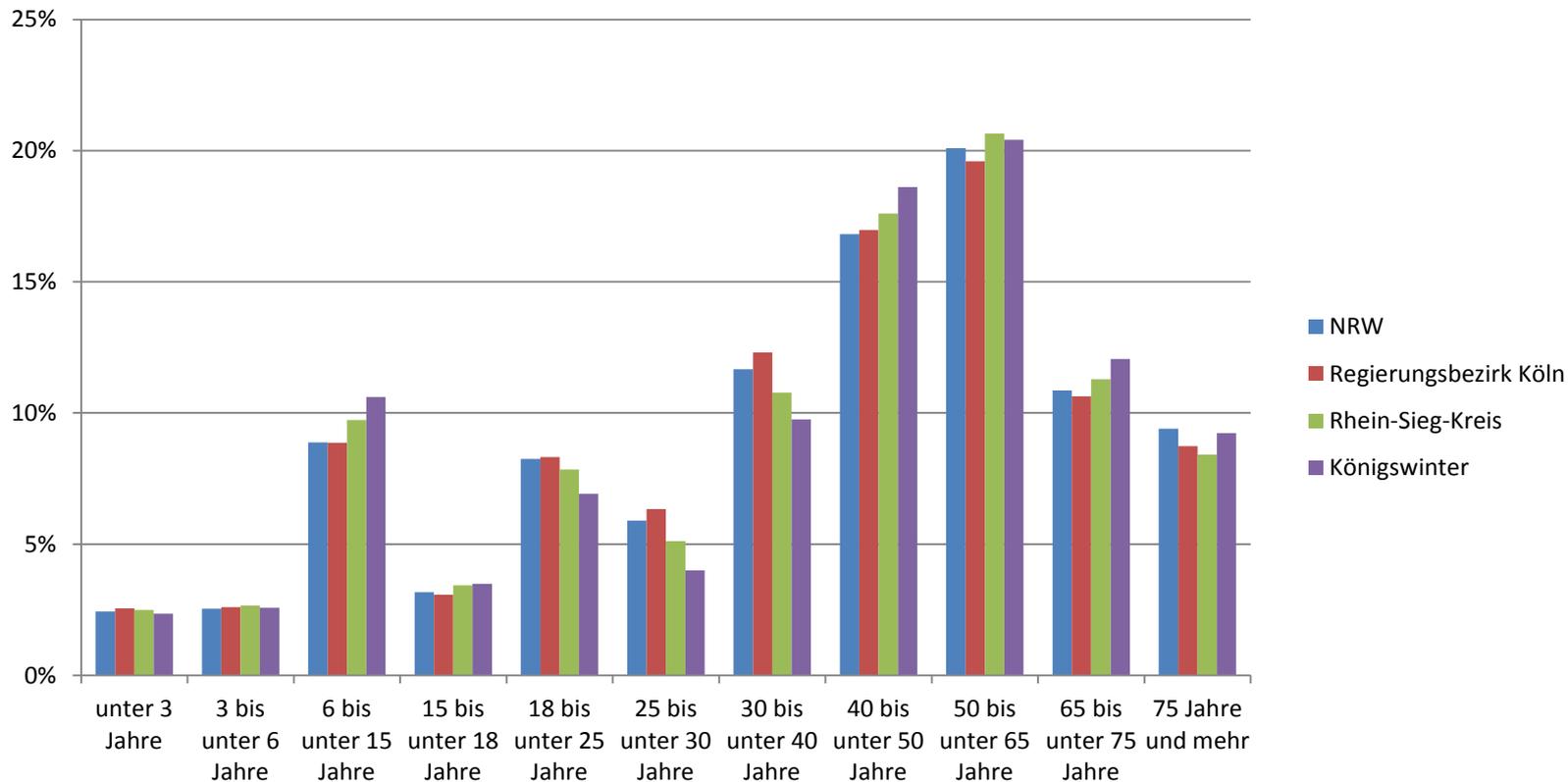


Gute bis sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur, allerdings deutliche Lücken in den peripheren Ortslagen.

- aktuelle Gesamteinwohnerzahl: ca. 42.600 (31.12.2016)



- nach Einwohnerverlusten von 2005 – 2014 wieder Anstieg der Bevölkerung in Königswinter
- allerdings Niveau von 2005 noch nicht wieder erreicht
- Schwankungsbreite: ca. 2.000 EW



nach Daten des IT.NRW 2017  
Stand der letzten Erhebung 30.06.2015

- Überdurchschnittlich hoher Anteil von Senioren (65+)
- Auffallend: überdurchschnittlich hoher Anteil der Gruppen 6-15 sowie 40-50 (Baugebietsentwicklung vor 15 Jahren)
- Unterdurchschnittlich in den Altersgruppen von 18 bis 40 Jahren (Bildungswanderung + fehlende Angebote)



Berufs- und Ausbildungspendler Königswinter

(nach Daten des IT.NRW2 2017),  
 Stand der letzten Erhebung 30.06.2015

- Hoher Auspendlerüberschuss
- Bedeutung als Wohnstandort überwiegt

Top 10 Einpendler

Einpender von:	Anzahl
Bonn, Stadt	1289
Bad Honnef, Stadt	727
Hennef (Sieg), Stadt	492
Sankt Augustin, Stadt	380
Köln, Stadt	254
Troisdorf, Stadt	236
Siegburg, Stadt	195
Buchholz (Westerwald)	116
Asbach	104
Rheinbreitbach	99

Königswinter

Top 10 Auspendler

Auspendler von:	Anzahl
Bonn, Stadt	6391
Köln, Stadt	1617
Sankt Augustin, Stadt	852
Bad Honnef, Stadt	752
Troisdorf, Stadt	633
Siegburg, Stadt	606
Hennef (Sieg), Stadt	475
Düsseldorf, Stadt	157
Bornheim, Stadt	131
Lohmar, Stadt	107

TOP 10 Berufs- und Ausbildungspendler Königswinter

(nach Daten des IT.NRW2 2017),  
 Stand der letzten Erhebung 30.06.2015

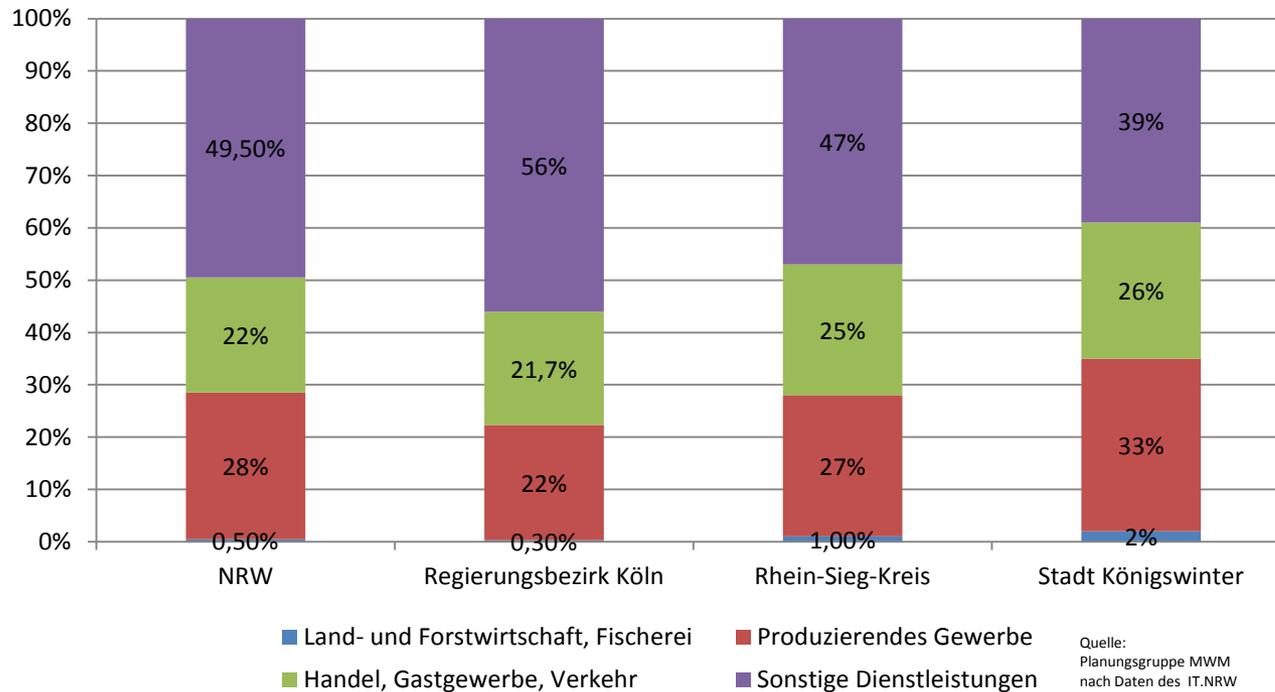
Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte absolut:

Stadt Königswinter: 7559

Regierungsbezirk Köln: 1 595 239

Rhein-Sieg-Kreis: 147 562

NRW: 6 407 112



- Dienstleistungssektor mit 39% in KW im Vergleich unterrepräsentiert
- Primärer Sektor (Land-/Forstwirtschaft), Produzierendes Gewerbe sowie Handel / Gastgewerbe / Verkehr stärker ausgeprägt als in den Vergleichsräumen
- Auffallend: überdurchschnittlich viele Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the region of Königswinter, Germany. The image shows a winding river on the left side, surrounded by dense vegetation. The rest of the landscape is dominated by a patchwork of agricultural fields, some of which are rectangular and appear to be part of a planned layout. The overall tone is somewhat desaturated, with a mix of dark greens, browns, and greys.

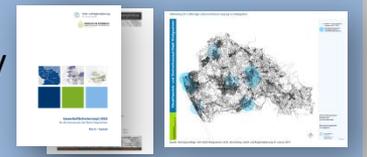
# Baustein I : Analyse vorhandener Konzepte

*gesamtstädtische Betrachtung*

1.)



Vorgaben aus den bestehenden Konzepten, u.a. Wohnen / Gewerbe / Einzelhandel, Rahmenpläne etc.



### Handlungskonzept Wohnen

Bearbeitung 2016-2017  
Beschluss Stadtrat am 18.12.2017 geplant



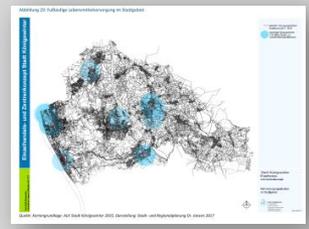
### Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035

Bearbeitung 2015-2017  
Beratung im Planungs- und Umweltausschuss: 08.02.2017 (→ 2 Flächenpotentiale)  
Beschluss im Planungs- und Umweltausschuss am 13.09.2017 und im Stadtrat am 09.10.2017



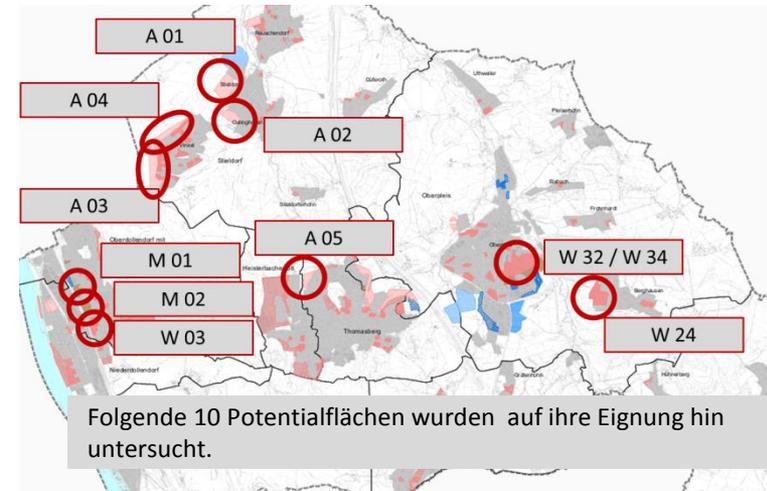
### Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Bearbeitung 2016-2017  
regionale Abstimmung im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung Planung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (RAK): 26.04.2017  
Beschluss im Planungs- und Umweltausschuss: 13.09.2017 (Beteiligung TÖB)



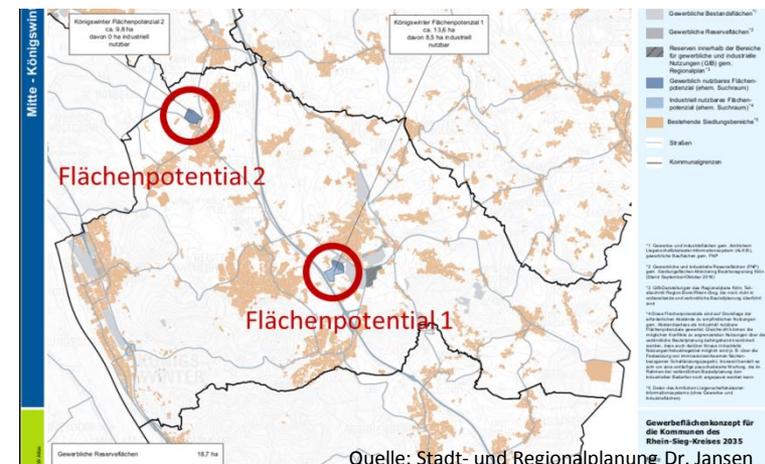
## Handlungskonzept Wohnen Königswinter 2017

- bis zu 46.000 Einwohner bis 2035
- Wohnflächenbedarf: rd. 80 ha Bruttobauland (derzeitige Reserven: ca. 50 ha)
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten, differenzierten und qualitätsvollen Wohnbaulandangebotes
- Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Außenentwicklung vorrangig in Ortsteilen mit mehr als 2.000 Einwohnern



## Gewerbeflächenkonzept 2035

- Es besteht ein Bedarf an neuen GI-Flächen in der gesamten Region und zwar größere, zusammenhängende Flächen
- Aufgrund der Stadtstruktur Königswinter und abhängig von den Standortfaktoren wurden 2 Flächenpotentiale detaillierter untersucht
- Im Ergebnis eignen sich 2 Standorte zur künftigen Bedarfsdeckung: Flächenpotential Stieldorf (GE), Flächenpotential Oberpleis (GE)

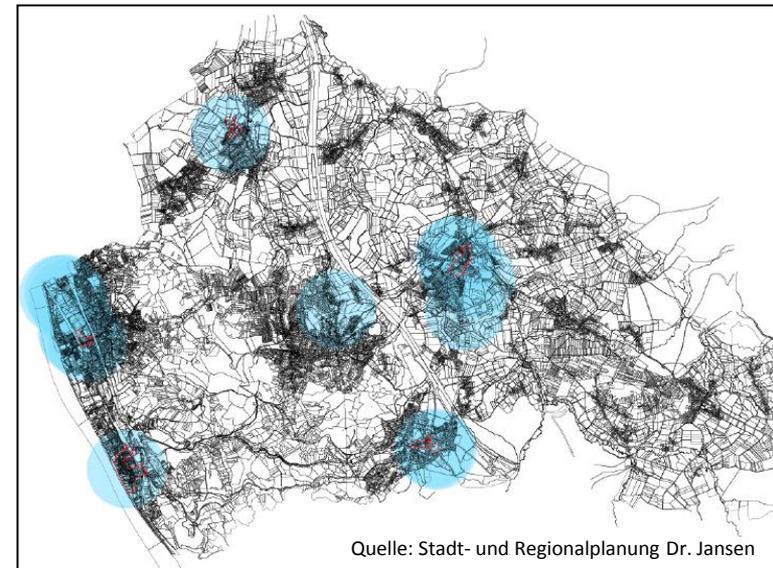


## Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

- Bestehender Einzelhandelsbesatz: strukturelle Probleme in der Altstadt, die übrigen integrierten Versorgungslagen zeigen sich weitgehend stabil
- Interne einzelhandelsbezogene Konkurrenzsituation: Ortsmitten Altstadt, Oberpleis, Nieder-/Oberdollendorf, Einzelhandelsagglomeration am Ortskernrand von Ittenbach, sowie außerhalb gelegene Standortbereiche, z.B. Gewerbegebiet Mühlenbruch
- In den Stadtteilen Oberdollendorf u. Oberpleis befinden sich fast  $\frac{3}{4}$  der gesamten Verkaufsfläche → Ungleichgewicht zwischen Einwohner u. Verkaufsfläche → beide sind wichtig für die Versorgung des Stadtgebietes
- Gesamtzentralität von 68,7 %: → Kaufkraftabflüsse in erheblichen Umfang liegen vor.
- **zum Schutz der integrierten Standortlagen in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung sieht das Zentrenkonzept 2 Stadtteilzentren und 3 Nahversorgungszentren vor**

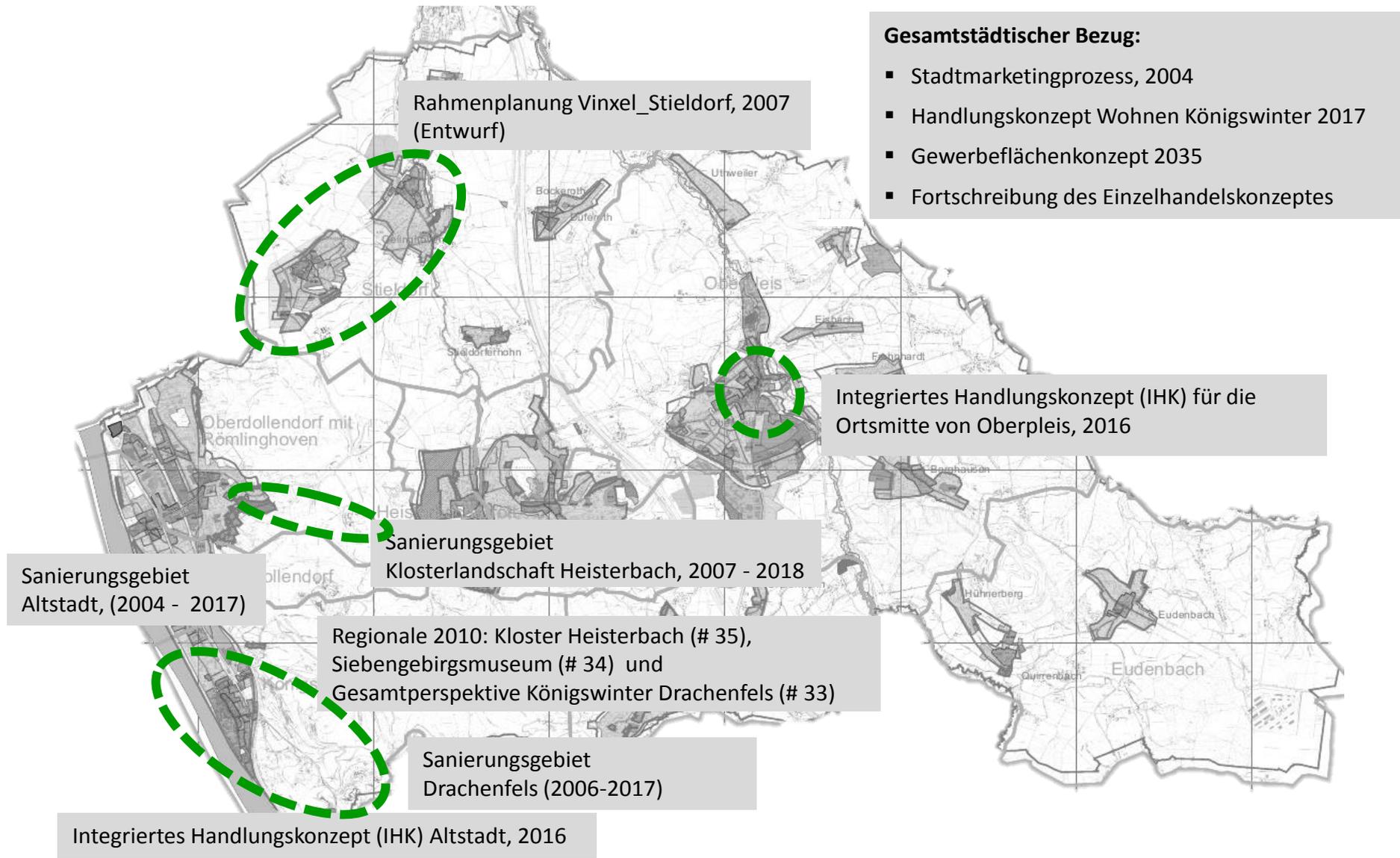
Zentrenhierarchie in Königswinter:

- Altstadt und Oberpleis = **Stadtteilzentren**
- Ittenbach, Nieder-/Oberdollendorf u. Stieldorf = **Nahversorgungszentren**



— Zentraler Versorgungsbereich  
Abgrenzung 2017 / 2010

● fußläufiger Einzugsbereich  
(700 Meter Radius) um  
Lebensmittelmagnetbetriebe



- Gesamtstädtischer Bezug:**
- Stadtmarketingprozess, 2004
  - Handlungskonzept Wohnen Königswinter 2017
  - Gewerbeflächenkonzept 2035
  - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the region of Königswinter. The image shows a winding river on the left side, surrounded by dense vegetation. The rest of the landscape is dominated by a patchwork of agricultural fields, some of which are dark, suggesting they might be planted with crops like corn or soybeans. The overall scene is a typical rural landscape with a mix of natural and agricultural elements.

# Baustein I : Bestandsaufnahme / Analyse

## *Stadtteilebene*

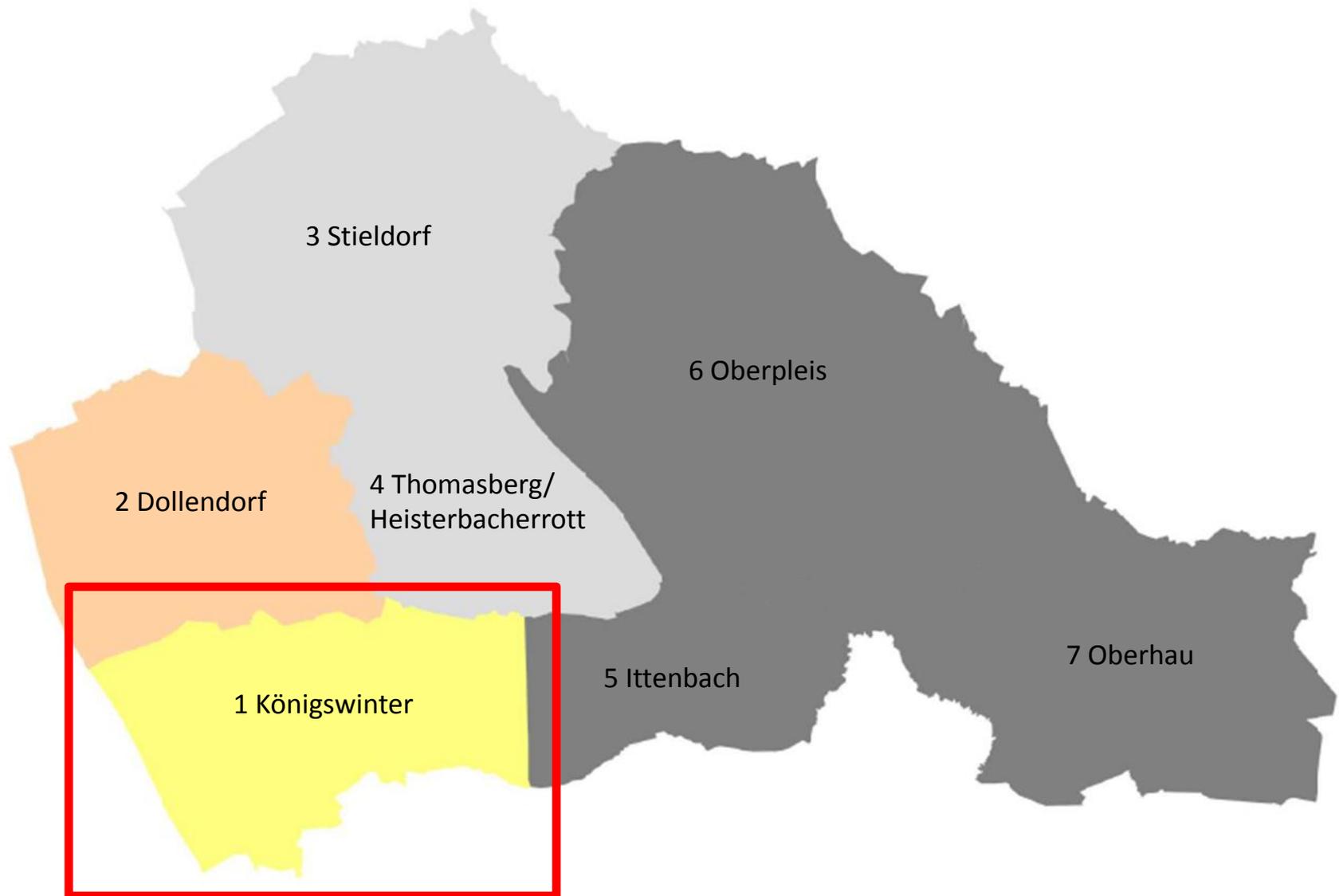




Foto: Stadt Königswinter

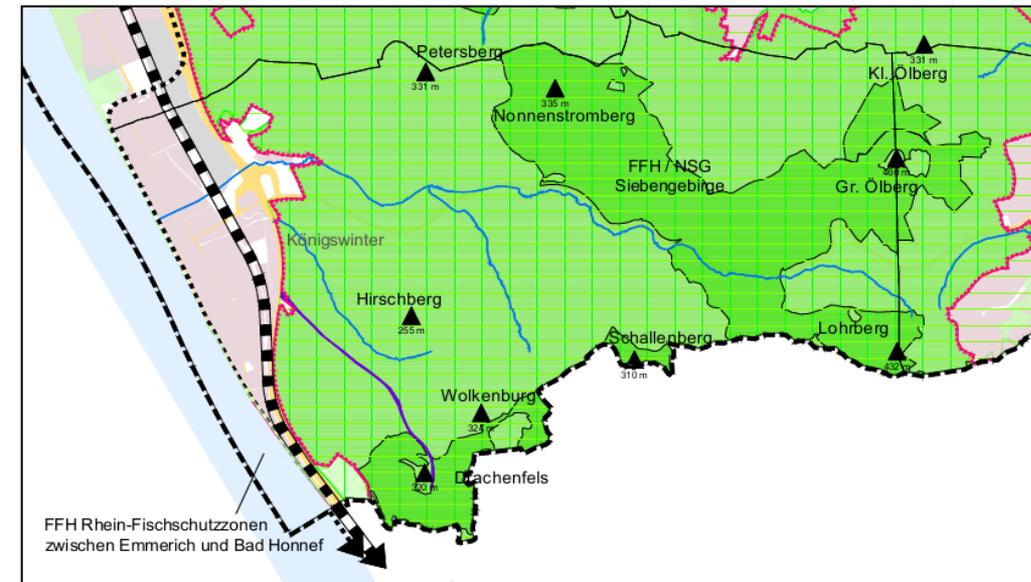


Foto: Stadt Königswinter



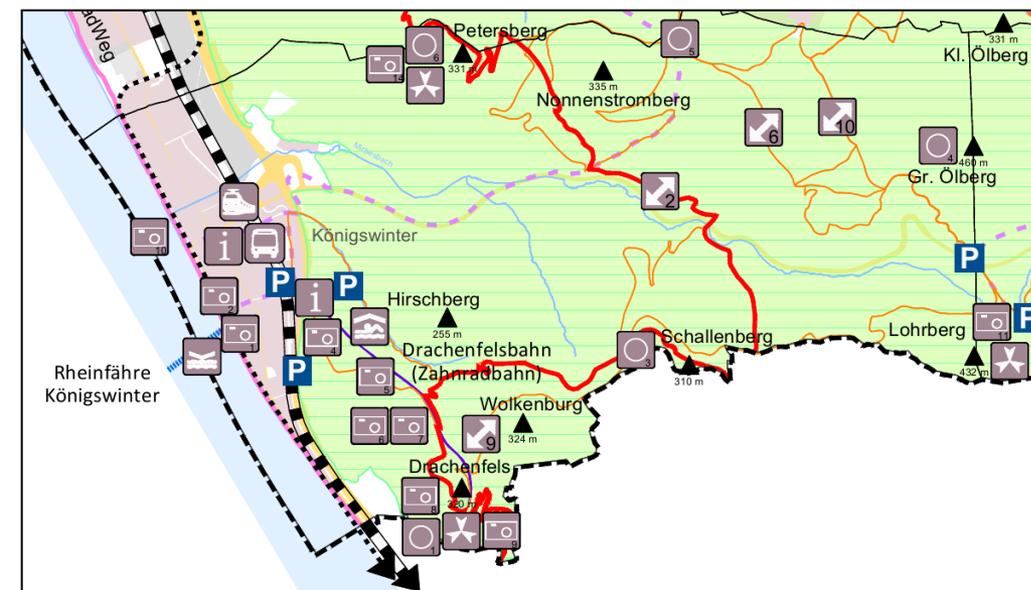
# I Königswinter (Altstadt)\_Impressionen

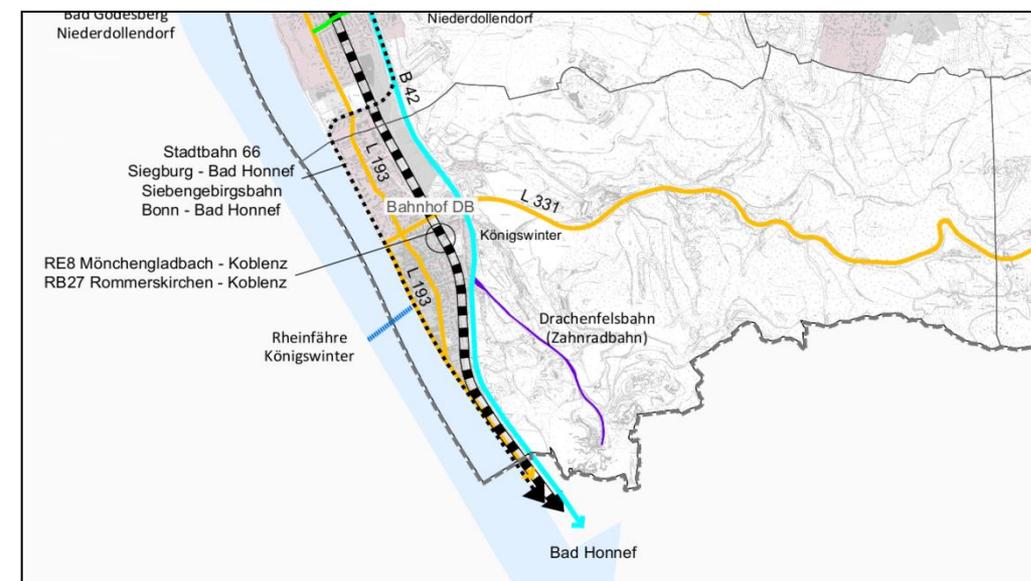




## Freiraum, Natur und Klima, Tourismus und Naherholung:

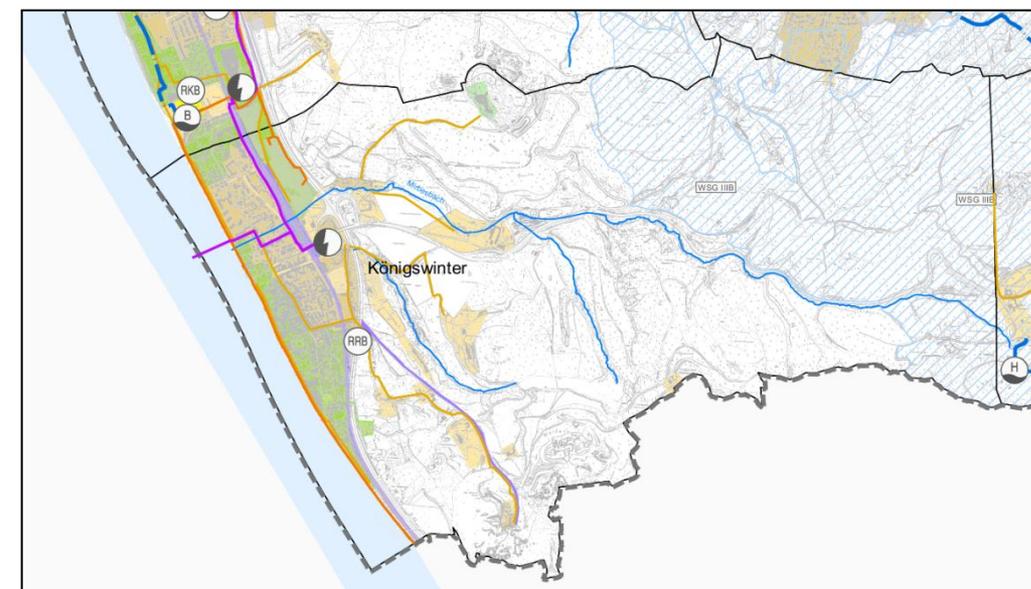
- + Lage zwischen Rhein und Naturpark
- + wertvoller Naturraum mit hohem Schutzanspruch (FFH, NSCHG, NP)
- + zahlreiche Rad- und Wanderrouten
- + umfangreiche Tourismusangebote





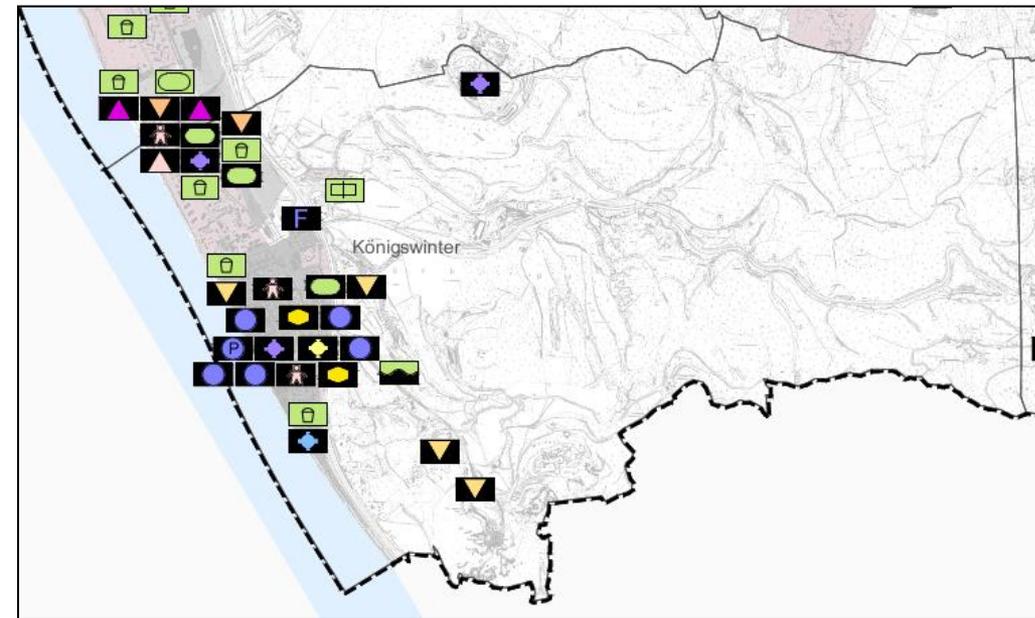
### Verkehr und Mobilität:

- + sehr gute MIV-Anbindung
- + gute ÖPNV-Anbindung (Stadtbahn, DB, Busse)
- + - Rheinfähre
- + besonders gute Anbindung in Richtung Bonn
- trennende Wirkung und Emissionsbelastung Verkehrswege (insbesondere Bahntrasse)



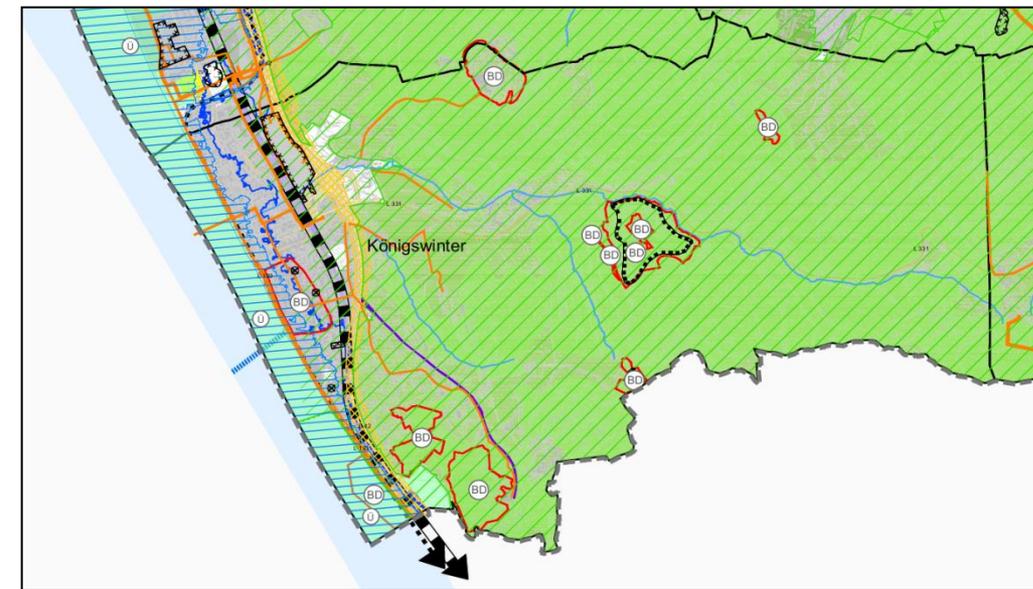
### Technische Infrastruktur:

Leitungstrassen verlaufen i.d.R. innerhalb der Verkehrsflächen, keine hierdurch bedingten wesentlichen Restriktionen



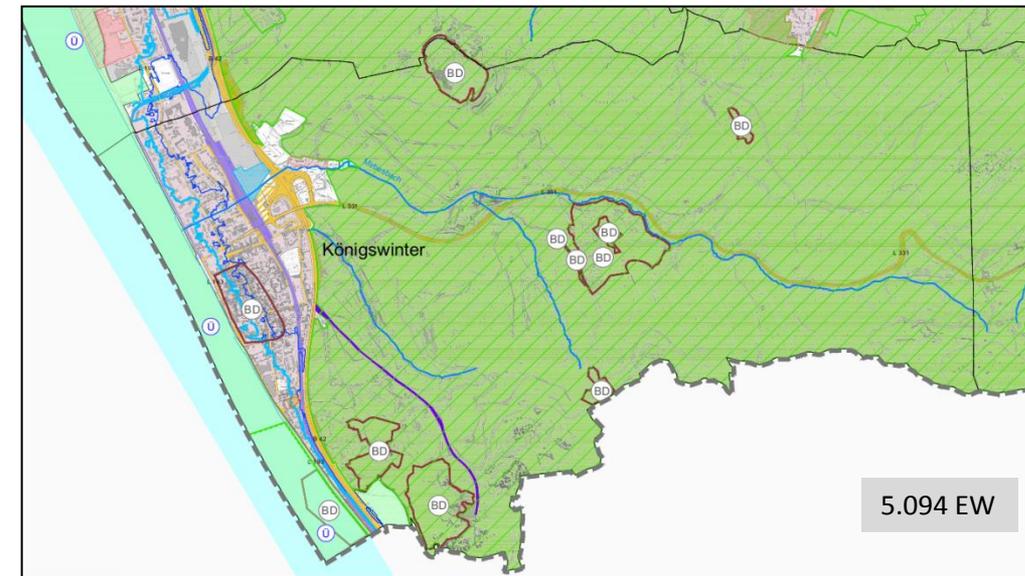
### Soziale Infrastruktur:

-  gute Infrastrukturausstattung (Schulen, Kindergärten, Ärzte etc.)
-  Vielzahl kultureller Angebote
-  Sportanlagen und Schwimmbäder (Hallen- und Freibad); Ausblick: Abriss und Neubau Hallenbad



## Siedlungsräumliche Entwicklung / Ortsbild:

- + viele gut erhaltene historische Gebäude, Altstadt-Flair
- + Lagegunst: Rheinufer, Wasser
- + - kompakte Struktur, teilweise extrem hohe bauliche Dichte im Kernbereich
- städtebaulicher Bruch an einer touristischen Schlüsselposition in der Altstadt / östliche Drachenfelsstraße (Bahnübergang)
- Siedlungszäsur DB-Strecke / B42
- Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet



5.094 EW



## Wohnen:

- wenig Wohnflächenreserven
- Lärm durch Rheintalstrecke und B42
- + Verlagerung einer Firma nach Oberpleis bietet Potenzialfläche für Umstrukturierung, z.B. Wohnnutzung

## Gewerbe und Wirtschaft:

- Stadtteilzentrum, allerdings mit unzureichender Nahversorgung und einigen Leerständen
- + bestehendes Gewerbegebiet mit nur einem Nutzer bietet Reserven durch ungenutzte Restflächen

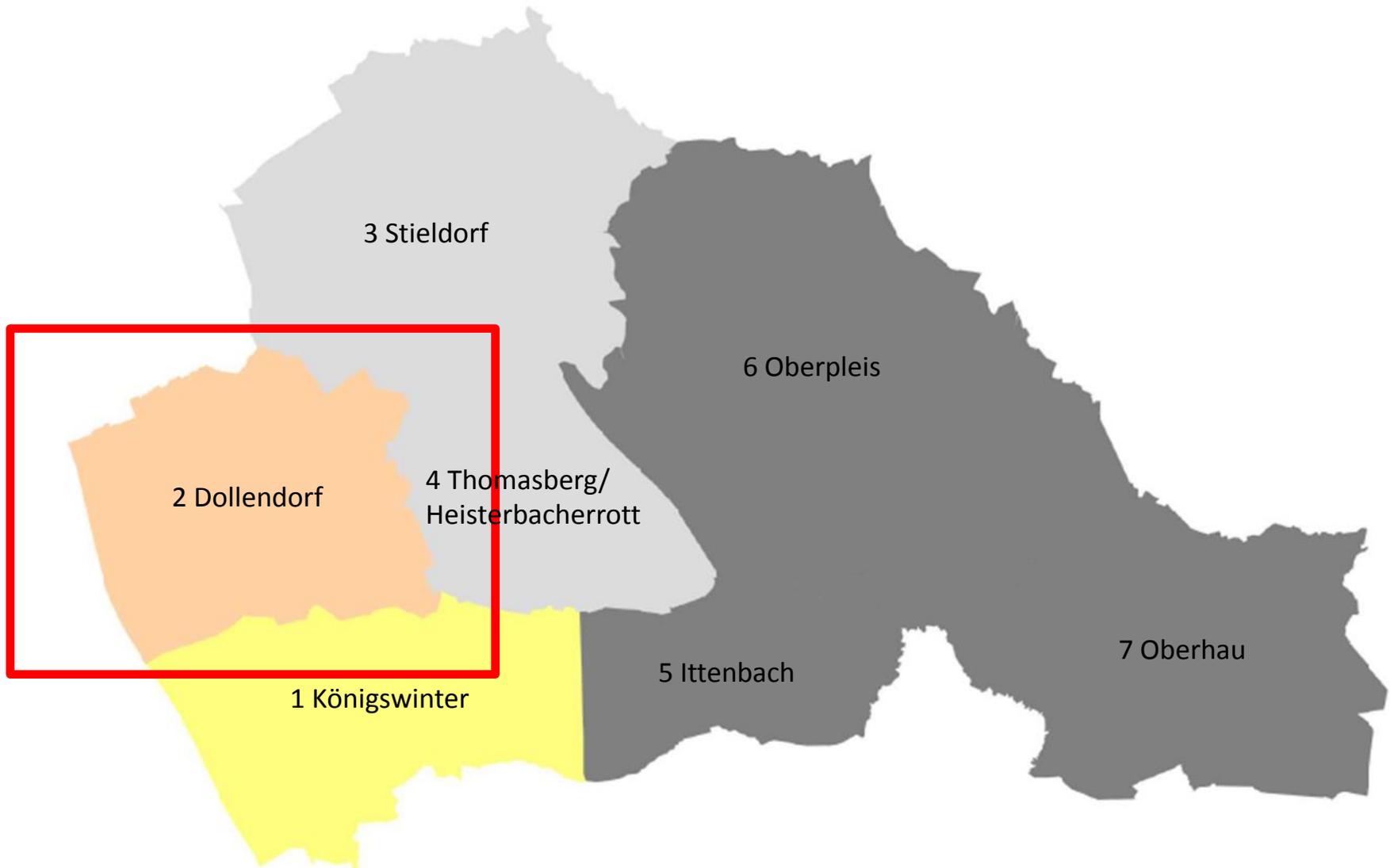


**Fazit:**

Stadtteil mit wertvollen Tourismuspotentialen (Rhein, Altstadt, Drachenfels etc.), guter Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung.

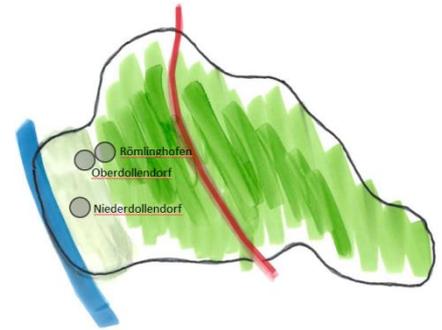
Aufgrund der Lage zwischen Rhein und Verkehrstrassen bzw. Siebengebirge keine größeren Flächenpotentiale.

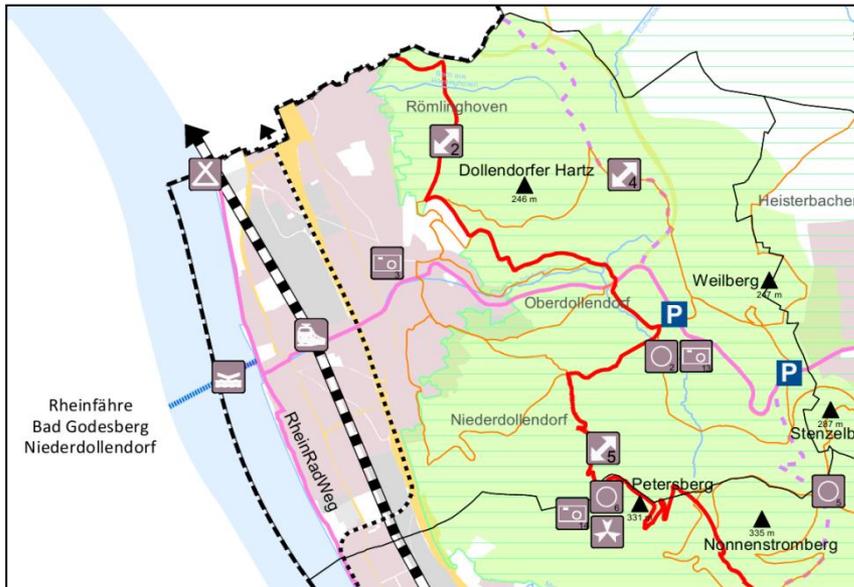
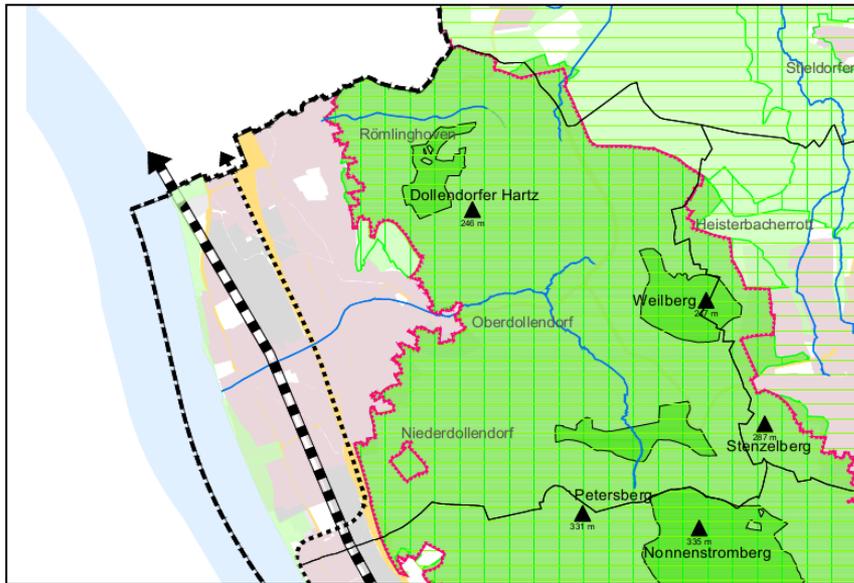
Es bestehen einige siedlungsstrukturelle Probleme (u. a. Siedlungszäsur Bahn, B 42).





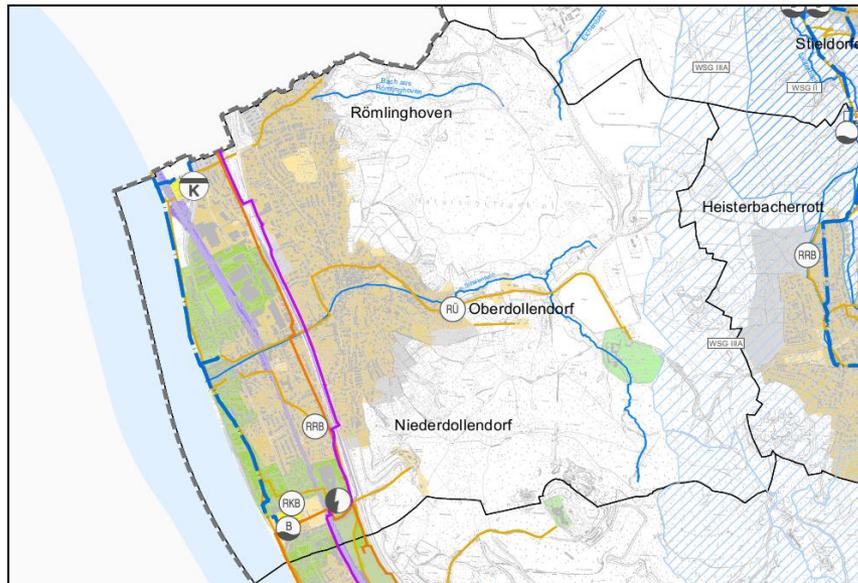
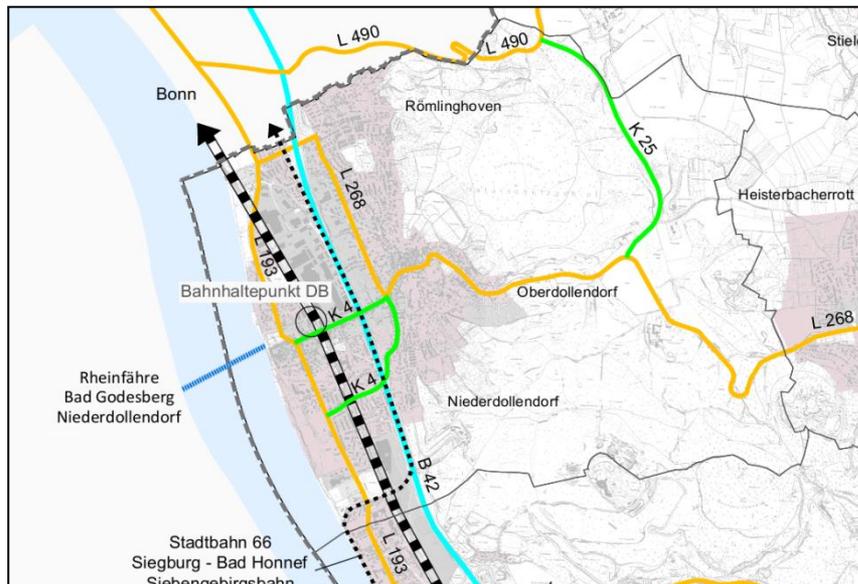
II Dollendorf\_Impressionen





### Freiraum, Natur und Klima, Tourismus und Naherholung:

- + Lage zwischen Rhein und Naturpark
- + wertvoller Naturraum mit hohem Schutzanspruch (NP, FFH, NSCHG, LSCHG)
- + überregional bedeutsame Rad- und Wanderwege
- + wertvolle Tourismusangebot, u.a. Kloster Heisterbach



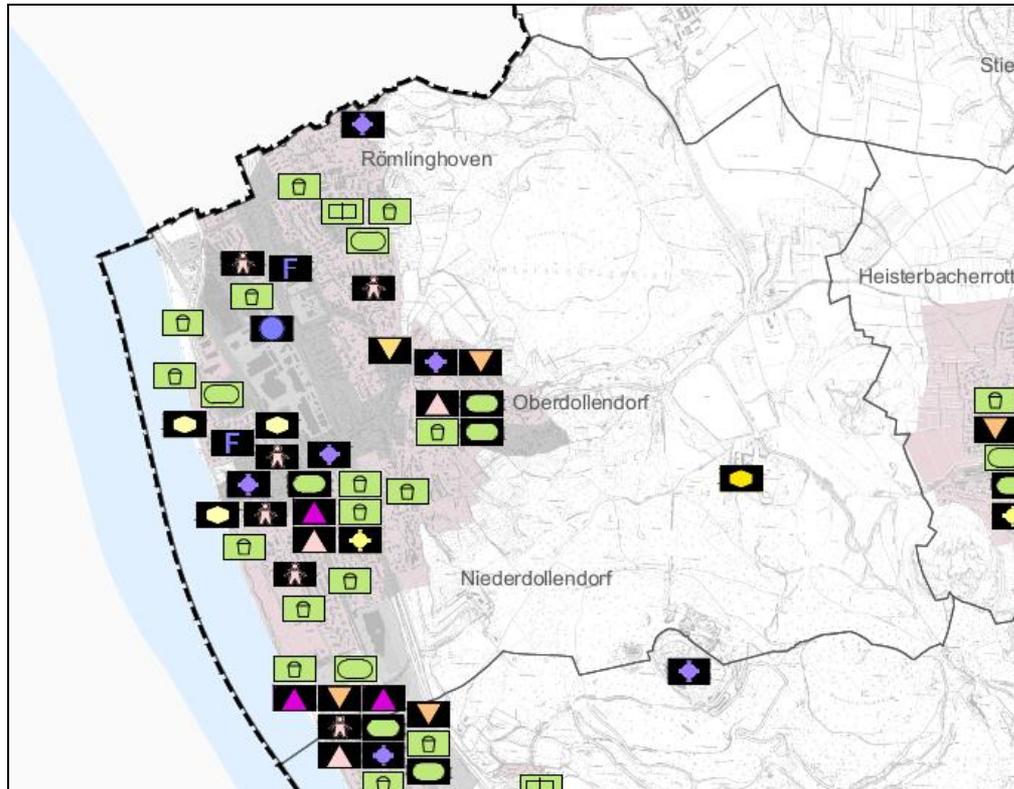
## Verkehr und Mobilität:

- + gute MIV-Anbindung
- + sehr gute ÖPNV-Anbindung (DB, Bus, Stadtbahn 66), vor allem Richtung Bonn
- + besonders gute Anbindung in Richtung Bonn
- + - Rheinfähre
- trennende Wirkung und Emissionsbelastung Verkehrswege (insbesondere Bahntrasse)

## Technische Infrastruktur:

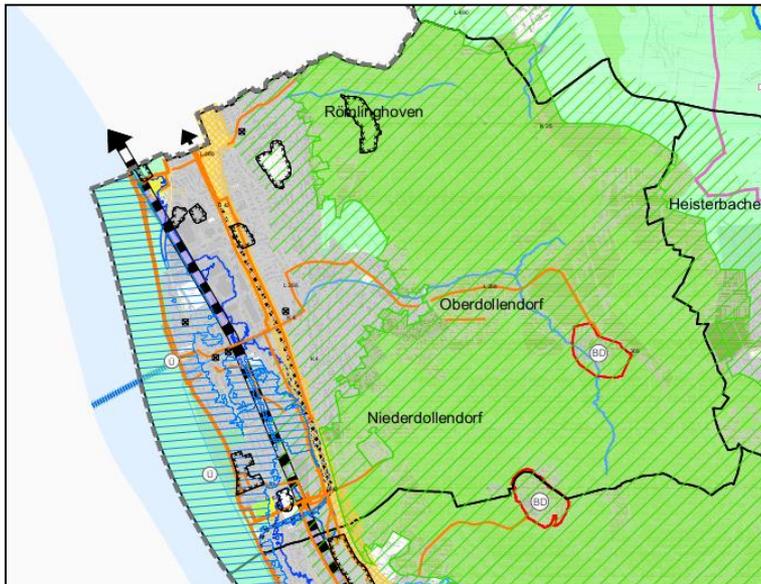
Leitungstrassen verlaufen i.d.R. innerhalb der Verkehrsflächen, keine hierdurch bedingten wesentlichen Restriktionen

Problematik Starkregenereignisse: Bau eines Rückstaukanals in Oberdollendorf zur Verbesserung der Situation bei Starkregenereignissen



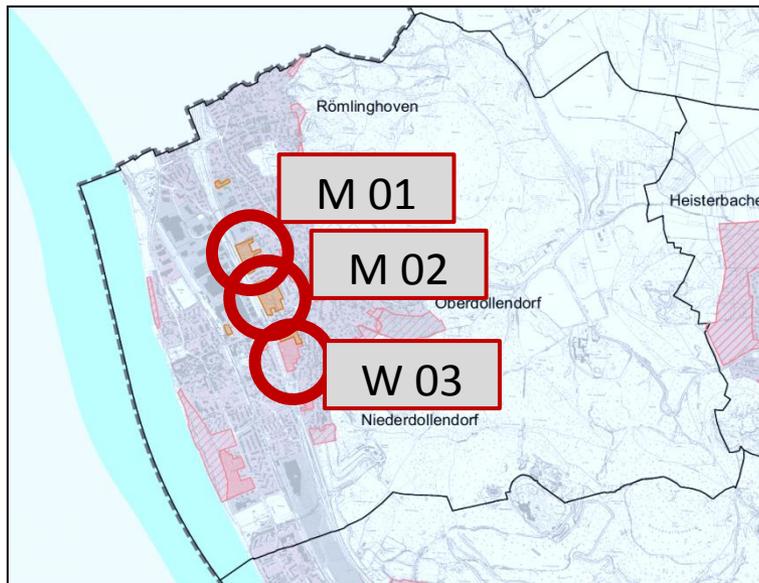
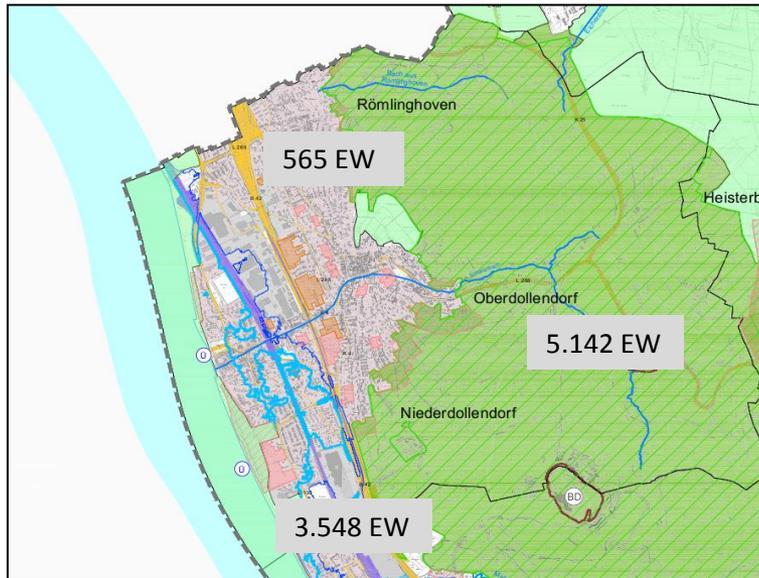
### Soziale Infrastruktur:

- + gute Infrastrukturausstattung (Schulen, Kindergärten etc.)
- + gute Ausstattung mit Spielplätzen und Sportanlagen



## Siedlungsräumliche Entwicklung / Ortsbild:

- + historische Ortsstrukturen erkennbar, viele gut erhaltene historische Gebäude, enge Gassenstruktur mit Flair
- Bereiche mit Gestaltungsdefiziten
- Industriebereiche mit Auswirkungen auf die Ortsbildqualität
- Siedlungszäsur durch Bahnstrecke, B42 und Gewerbeareale
- Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet



## Wohnen:

- + - Reserveflächen vorhanden, teilweise mit erheblichen Restriktionen belegt (Erschließung, Lärm, Überschwemmungsgebiet), Rücknahmen erforderlich im Bereich FFH/NSCHG/ÜSG
- + insbesondere in Oberdollendorf: Nachverdichtungstendenzen, Umnutzung und Potenziale
- Lärmbelastung durch Bahnstrecke u. B42

## Gewerbe und Wirtschaft:

- + Industrieareale entlang der Bahnstrecke mit zwei großen produzierenden Betrieben
- + Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf, durchmischter Einzelhandelsbesatz
- Konkurrenzsituation zum nicht integrierten Standort Mühlenbruch
- + Landwirtschaft, Weinanbau

**Fazit:**

Durch die Potentiale historische Siedlungsstruktur, Siebengebirge, Weinanbaugebiet, Rheinufer und Kloster Heisterbach geprägter Planungsraum mit einem hohen Anteil an Industrie, einigen Entwicklungspotentialen und guter Infrastrukturausstattung.

Teilweise bestehen jedoch siedlungsstrukturelle Probleme (v.a. in Niederdollendorf).

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the lower-left portion of the image. The rest of the landscape is a patchwork of fields and trees, with a road or path visible in the center. The overall tone is grayscale, with some green highlights in the text.

Wo stehen wir heute?  
**„Ihre Sicht der Dinge“**

- Was gefällt mir besonders gut in Königswinter und Dollendorf?

grüne Karte

- Was stört mich besonders in Königswinter und Dollendorf?

gelbe Karte

- Welche Anregungen habe ich für die weitere Entwicklung der Stadtteile?

blaue Karte

- ✓ bitte nur eine Nennung pro Karte!
- ✓ bitte die dicken Stifte verwenden!
- ✓ 3-5 Worte, max. 3 Zeilen!

Das kann man  
gut lesen.

~~Da steht zwar sehr, sehr  
viel drauf, aber das kann  
man ohne Lupe kaum  
mehr entziffern.~~

Wohnen / Siedlungsentwicklung,  
 Soziale Infrastruktur /  
 gesellschaftliches Leben, Ortsbild

Stadt Königswinter  
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Königswinter  
 Planungsraum 01

Wohnen / Siedlungsentwicklung,  
 Soziale Infrastruktur / gesellschaftliches Leben, Ortsbild

Natur und Landschaft,  
 Freiraumqualität, Tourismus

Stadt Königswinter  
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Dollendorf  
 Planungsraum 02

Natur und Landschaft,  
 Freiraumqualität, Tourismus

Wirtschaft / Gewerbe,  
 Einzelhandel, Technische  
 Infrastruktur, Verkehr

Stadt Königswinter  
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Königswinter  
 Planungsraum 01

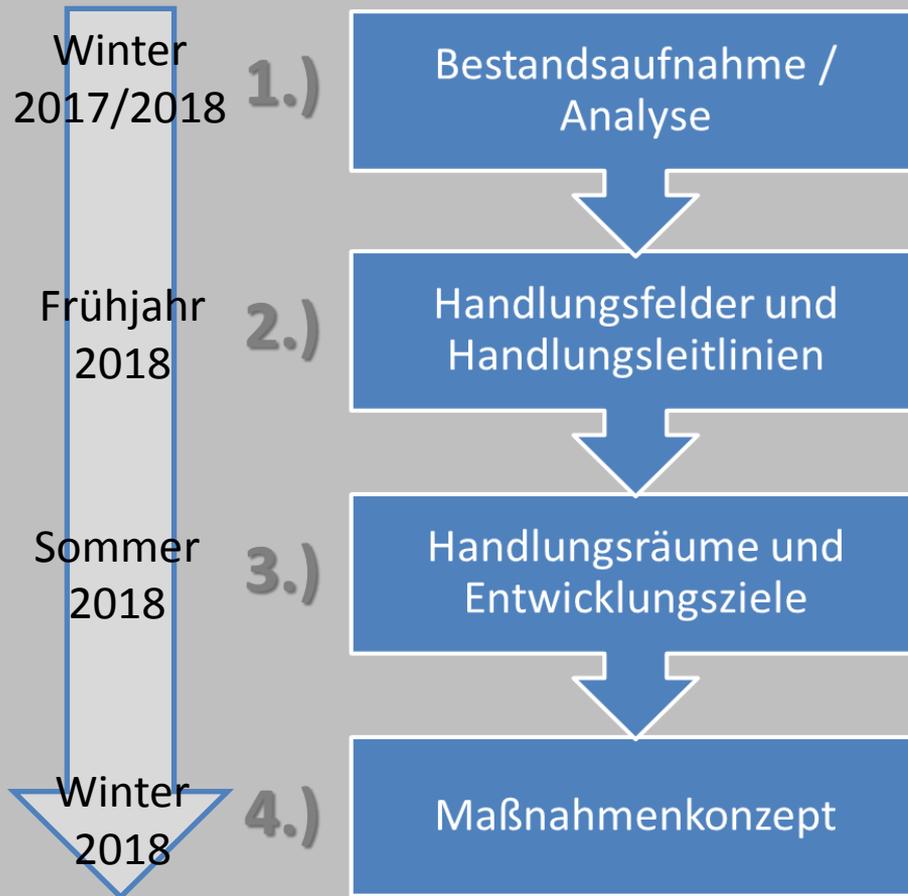
Wirtschaft / Gewerbe,  
 Einzelhandel, Technische Infrastruktur, Verkehr

Ihre Meinung ist gefragt!

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the lower-left portion of the image. The surrounding area is a patchwork of agricultural fields, some appearing as dark, dense vegetation and others as lighter, more open areas. The overall tone is monochromatic, with shades of gray and green.

Ausblick  
„Wie geht es weiter?“

**Zeitachse ISEK:**



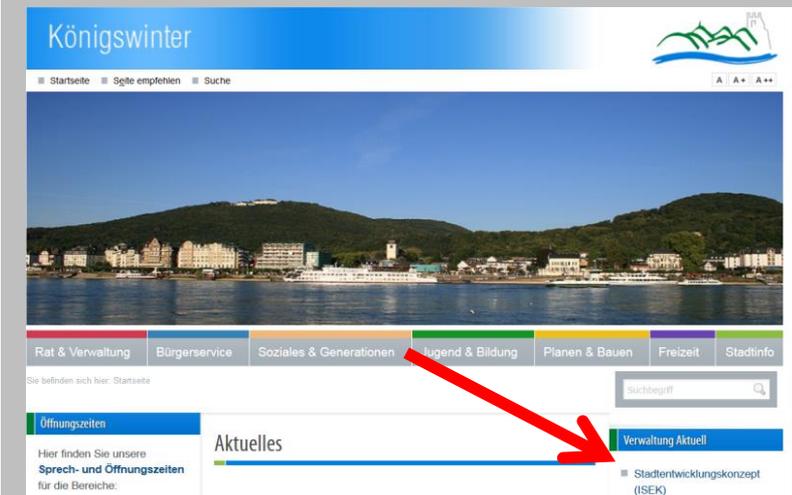
**Möglichkeiten der Beteiligung:**

**Ansprechpartner Stadtverwaltung:**

Markus Theuerkauf  
 Stadt Königswinter  
 Servicebereich Stadtplanung  
 Obere Straße 8  
 53639 Königswinter-Thomasberg  
 Tel.: 02244 889 179  
 Fax: 02244 889 378  
 ISEK@koenigswinter.de

**Homepage:**

[www.koenigswinter.de](http://www.koenigswinter.de)



22.11.2017, 18.00 Uhr: Oberdollendorf,  
Niederdollendorf, Königswinter

30.11.2017, 18:00 Uhr: Stieldorf,  
Heisterbacherrott/Thomasberg

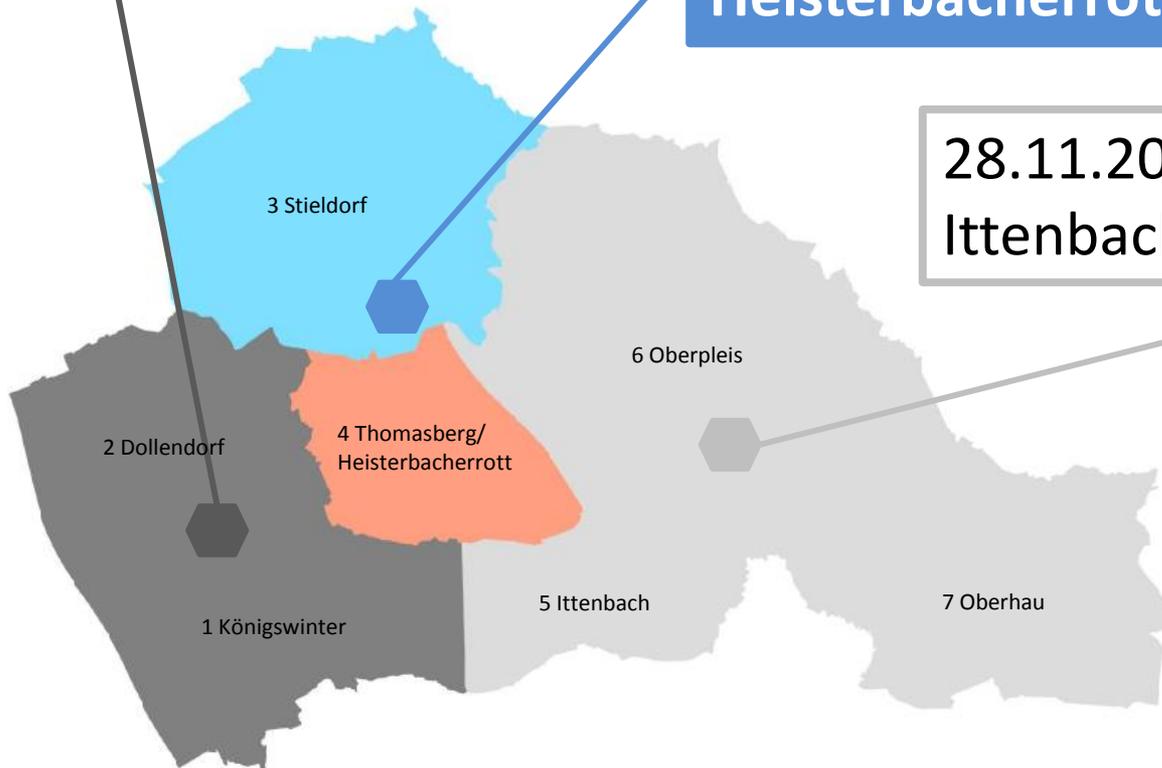
28.11.2017, 18:00 Uhr: Oberpleis,  
Ittenbach, Oberhau



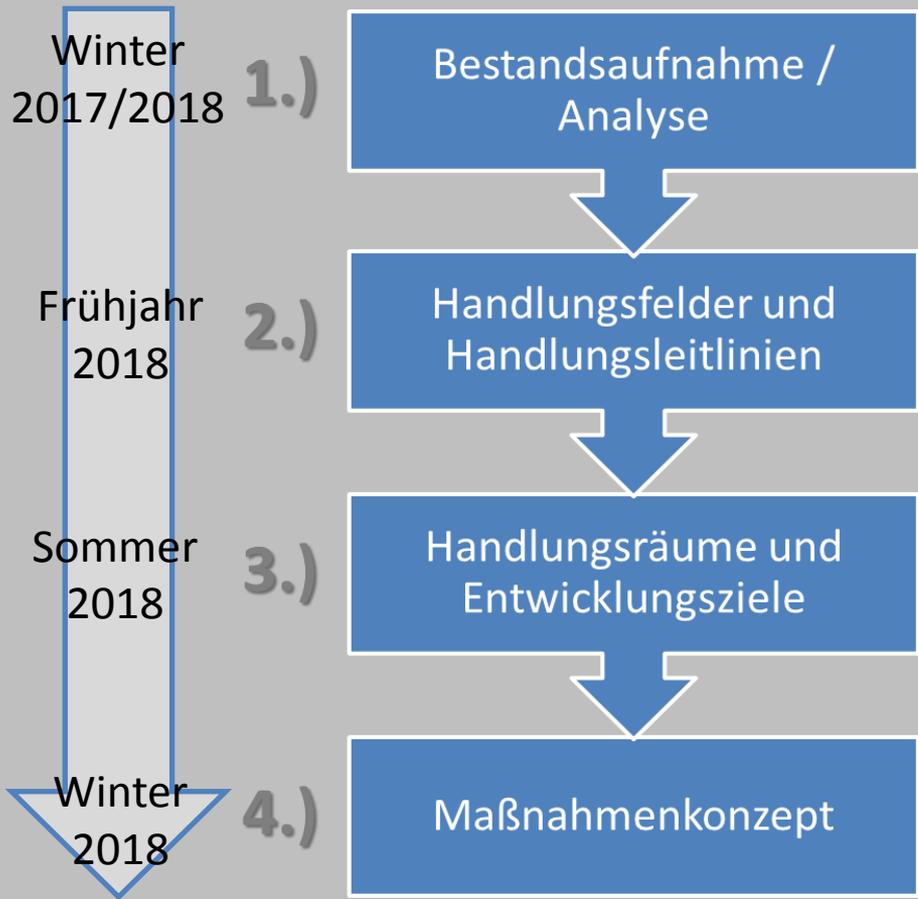
22.11.2017, 18.00 Uhr: Oberdollendorf,  
Niederdollendorf, Königswinter

30.11.2017, 18:00 Uhr: Stieldorf,  
Heisterbacherrott/Thomasberg

28.11.2017, 18:00 Uhr: Oberpleis,  
Ittenbach, Oberhau



### Zeitachse ISEK:



### Möglichkeiten der Beteiligung:

#### Ansprechpartner Stadtverwaltung:

Markus Theuerkauf  
Stadt Königswinter  
Servicebereich Stadtplanung  
Obere Straße 8  
53639 Königswinter-Thomasberg  
Tel.: 02244 889 179  
Fax: 02244 889 378  
ISEK@koenigswinter.de

#### Homepage:

[www.koenigswinter.de](http://www.koenigswinter.de)

