

## Ansiedelung eines Factory-Outlet-Center in der Altstadt - 3 Fragestellungen:

1. Ist ein Factory-Outlet-Center in der Altstadt wünschenswert ( standortunabhängig )?
2. Welche Bereiche der Altstadt könnten als FOC-Standorte in Frage kommen, bzw. sollten ausgeschlossen werden?
3. Gründe für den Ausschluß oder Breschränkung von Bauflächen im Bereich „Östliche Drachenfelsstraße“( B-Plan-Gebiet 10/36 )

### Zu 2.

Sollten Potentialflächen von Lemmerz bis Bobby-Gelände für andere Zwecke frei gehalten werden? - Keine Standortfestlegungen ohne Masterplan für die gesamte Altstadt treffen!

### Zu 3.

– Betrachtung der Standortoption „Östliche Drachenfelsstraße“ –  
( ehem „Bobby / Rheingold“ ) / Geltungsbereich Bebauungsplan 10/36

## Bisherige Beiträge des ehemaligen Sanierungsforums zum Plangebiet 10/36

Hinweis auf einzelne Protokolle des Sanierungsforums mit diesem Schwerpunktthema

## Sanierungsforum Königswinter Altstadt und Drachenfels

Auffindbarkeit des Sanierungsforums auf städtischer Internetseite – Arbeitsergebnisse / Protokolle:

<http://www.koenigswinter.de>

USPFWETAG, 09F 18:00 2013  
Donnerstag, der 11.07.2013

Jeweils um 18:00 Uhr in Sanierungsbüro Drachenfelsstraße 13 in Königswinter. Das Sanierungsforum trifft sich öffentlich, so dass alle Interessierten teilnehmen, Themen einbringen und sich an der Diskussion beteiligen können.

Weitere neue Termine sind derzeit noch nicht bekannt, werden Ihnen aber zeitnah bekannt gegeben.

**Protokolle**

- Protokoll der Sitzung am 16.05.2013
- Protokoll der Sitzung am 09.04.2013
- Protokoll der Sitzung am 19.03.2013
- Protokoll der Sitzung am 11.12.2012
- Protokoll der Sitzung am 15.01.2013
- Protokoll der Sitzung am 06.11.2012
- Protokoll der Sitzung am 18.09.2012
- Protokoll der Sitzung am 30.08.2012
- Protokoll der Sitzung am 26.04.2012
- Protokoll der Sitzung am 29.03.2012
- Protokoll der Sitzung am 23.02.2012
- Protokoll der Sitzung am 19.01.2012
- Protokoll der Sitzung am 15.12.2011
- Protokoll der Sitzung am 17.11.2011
- Protokoll der Sitzung am 13.10.2011
- Protokoll der Sitzung am 11.08.2011
- Protokoll der Sitzung am 28.07.2011
- Protokoll der Sitzung am 30.06.2011
- Protokoll der Sitzung am 09.08.2011
- Protokoll der Sitzung am 14.04.2011
- Protokoll der Sitzung am 10.03.2011
- Protokoll der Sitzung am 27.01.2011
- Protokoll der Sitzung am 09.12.2010
- Protokoll der Sitzung am 19.11.2010
- Protokoll der Sitzung am 04.11.2010
- Protokoll der Sitzung am 17.06.2010
- Protokoll der Sitzung am 06.05.2010
- Protokoll der Sitzung am 21.02.2010
- Protokoll der Sitzung am 18.02.2010
- Protokoll der Sitzung am 10.12.2009
- Protokoll der Sitzung am 05.11.2009
- Protokoll der Sitzung am 27.08.2009
- Protokoll der Sitzung am 07.05.2009
- Protokoll der Sitzung am 26.03.2009
- Protokoll der Sitzung am 18.02.2009
- Protokoll der Sitzung am 15.01.2009
- Protokoll der Sitzung am 11.11.2008
- Protokoll der Sitzung am 23.10.2008
- Protokoll der Sitzung am 10.01.2008
- Protokoll der Sitzung am 25.10.2007
- Protokoll der Sitzung am 07.09.2007
- Protokoll der Sitzung am 06.06.2007
- Protokoll der Sitzung am 30.05.2007
- Protokoll der Sitzung am 18.05.2007
- Protokoll der Sitzung am 04.04.2007

Die jeweiligen Tagesordnungspunkte zu den einzelnen Planungen und Sachständen werden von der Stadt Königswinter und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit den Mitgliedern des Forums zusammengestellt. Des Weiteren werden vom Sanierungsforum eigene Themen, Fragen, Anregungen und Ideen in die Diskussion eingebracht.

**Ansprechpartner des Sanierungsforums ist**  
Herr Rothe: 02223 / 903663, buero@rothe-architekt.de (Sprecher des Forums) sowie Herr Maland [DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG], 0211-56 00 21, gmbh.de

[Verteiler] - Adobe Reader  
Datei Bearbeiten Anzeige Fenster Hilfe  
1 / 25 105% Werkzeuge Signieren Kommentar

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen „Königswinter-Altstadt“ und  
„Königswinter-Drachenfels“ – Tagung Sanierungsforum am 09.04.2013**

**Sitzungsprotokoll**

Teilnehmer:

Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	nicht anwesend
Frau Dietz	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	nicht anwesend
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Schimanietz	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Herr Tack	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Thür	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	nicht anwesend
Herr Krämer	Stadt Königswinter	nicht anwesend
Frau Gelder	Stadt Königswinter	nicht anwesend
Herr Mailand	DSK	anwesend

2 Gäste  
Pressevertreter (Bonner Rundschau)

<p><b>TOP 1</b> <b>Genehmigung der Tagesordnung</b></p> <p>Der Vorschlag zur Tagesordnung wird mit dem Änderungsvorschlag vom 09.04.2013 genehmigt</p> <p><b>TOP 2</b> <b>Protokollführung - Benennung der Protokollführung</b></p> <p>Das Protokoll führt Hr. Tack</p> <p><b>TOP 3</b> <b>Ideensammlung zur Altstadtsanierung- und Entwicklung und Zusammenfassung bisheriger Arbeit des Sanierungsforums</b></p> <p>Hr. Rothe stellt die abgestimmte Endfassung der Ideensammlung und der Zusammenfassung der bisherigen Arbeit vor (Anlage). Hr. Tack stellt die abgestimmte Endfassung der Bilanz der Arbeit des Sanierungsforums vor (Anlage). Hierdurch soll die Arbeit des Sanierungsforums seit der Neuwahl 2009 dokumentiert werden und die Ergebnisse den politischen- und Verwaltungsgremien zugeleitet werden.</p>	
--	--



## 1. Abgestimmte Empfehlungen des Sanierungsforums an den Planungs- und Umwelt-Ausschuß

1.1

Empfehlung des  
**gemeinsamen Sanierungsforums Königswinter**  
für die Sanierungsgebiete Altstadt und Drachenfels

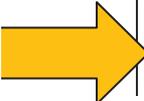
4 Empfehlungen des Sanierungsforums aus seiner Sitzung am 15. Januar 2013

## Empfehlung 2

### **Breite Beteiligung von Bürgern, Betrieben und Verbänden**

Das Sanierungsforum empfiehlt, die Altstadtanierung – unabhängig vom Rechtsstatus – einmal grundsätzlich und ergebnisoffen zu überdenken. Auch ohne das Instrument eines Sanierungsgebietes kann ein Neustart ermöglicht werden, der vor allem ein intensives Zusammenwirken mit der betroffenen und interessierten Bürgerschaft samt den Gewerbetreibenden braucht. Hierzu wird u. a. die Veranstaltung von Workshops angeregt, wobei diese - im Gegensatz zur bisherigen Praxis - eine umfassende Mitarbeit aller Interessierten zulassen müßten, die auch wirklich in die Ergebnisse einfließt. Konkret wird vorgeschlagen, ein städtebauliches Massenmodell wesentlicher Teile der eigentlichen Altstadt (z. B. im Maßstab 1 : 500) erstellen zu lassen, woran die planerisch zu behandelnden Bereiche veränderbar sein sollten. Hartschaum, Ton, Knetgummi o. ä. bieten sich an, um Gestaltungsideen mit geringem Aufwand flexibel in das Umgebungsmodell einzusetzen, für die weitere Diskussion zu veranschaulichen und für weitere Abwägungen zu dokumentieren. Die aktive Beteiligung wird bei den Bürgern gewiß zu einer größeren Akzeptanz der Planungen führen.

- 20 -



### 3.5

#### Stadtplanung Altstadt

- Untersuchung des Zera-Geländes auf mögliche Betriebsverlagerung im Altstadtbereich und altstadtverträgliche Umnutzung als Wohnstandort zwecks Ansiedlung einkommens- und nachfragestarker Haushalte im Altstadtzentrum; Ziel ist die Wiederbelebung einer vielfältigen Geschäftsstruktur mit attraktiven, hochwertigen Angeboten – dies lässt sich nur durch entsprechende Nachfrage vor Ort sicherstellen;
- Überarbeitung Rahmenplanung als Masterplan
- Beibehaltung und konsequente Anwendung der Gestaltungssatzung (Vermeidung von Ungleichbehandlung);
- Einrichtung eines Gestaltungsbeirates
- Es wird angeregt dem weiteren Verlauf der Altstadtanierung die folgende Präambel als übergeordnetes Handlungsmotto voranzustellen und dies auch auf der städtischen Internetseite unter dem Link Stadtplanung / Sanierungsgebiete in geeigneter Form zu dokumentieren: Bei sämtlichen städtebaulichen Entscheidungen, die die Gremien der Stadt Königswinter treffen, wird grundsätzlich eine behutsame und verantwortungsbewusste Herangehensweise gefordert, sodass das Stadtbild in seiner Einheit keinen optischen und substanziellen Schaden erleidet. Die Stadt Königswinter und ihre Entscheidungsträger in den Gremien beurteilen die Interessen von Investoren kritisch im Hinblick auf die Gestaltung des Stadtbildes und die Vermarktungschancen

Protokoll 18. 02. 2010 – Schwerpunktbeispiel

Protokoll der Sitzung des Sanierungsforums  
'Königswinter-Altstadt' + 'Königswinter-Drachenfels'  
am 18. Februar 2010

Für den 21.6.2011 ist die offizielle Präsentation auf dem Gipfel vorgesehen.

**b) Wettbewerbsverfahren „Östliche Drachenfelsstraße/  
Talstation“**

Dieses Verfahren ist aus juristischen Gründen offiziell beendet, nachdem der erste Investor trotz Nachfrist nicht weiterkam und der zweite Investor ebenfalls abgesagt hat.

Die drei Wettbewerbsbereiche (Bobby, Rheingold, Bergterrassen) sollen nunmehr frei vermarktet werden.

Die Rahmenbedingungen, von denen ein Investor in diesem Bereich ausgehen kann, stehen allerdings noch nicht fest, da der dortige Bebauungsplan 10/36 erst in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung war, die noch nicht ausgewertet ist. Danach folgt die zweite Offenlegung, nach deren Abschluss erst der B-Plan durch den Rat bzw. PUA beschlossen werden kann.

Herr Malland verwies darauf, dass es für Einzelflächen eher Interessenten geben werde als für den Gesamtkomplex des Wettbewerbsverfahrens.

Was die Bahnunterführung im Zuge der bisherigen Drachenfelsstraße angeht, so haben Expertengespräche ergeben, dass die behindertengerechten Rampen auf der Ostseite (Zick-Zack-Verlauf) ab zwei Metern Breite keine zusätzlichen Gitter oder Schutzvorrichtungen benötigen.

Diese Unterführungsplanung soll auf jeden Fall beibehalten werden, unabhängig von der späteren östlichen Bebauung. Die Deutsche Bahn-AG drängt verständlicherweise nicht, so dass es an der Stadt ist, hier planerisch voranzukommen.

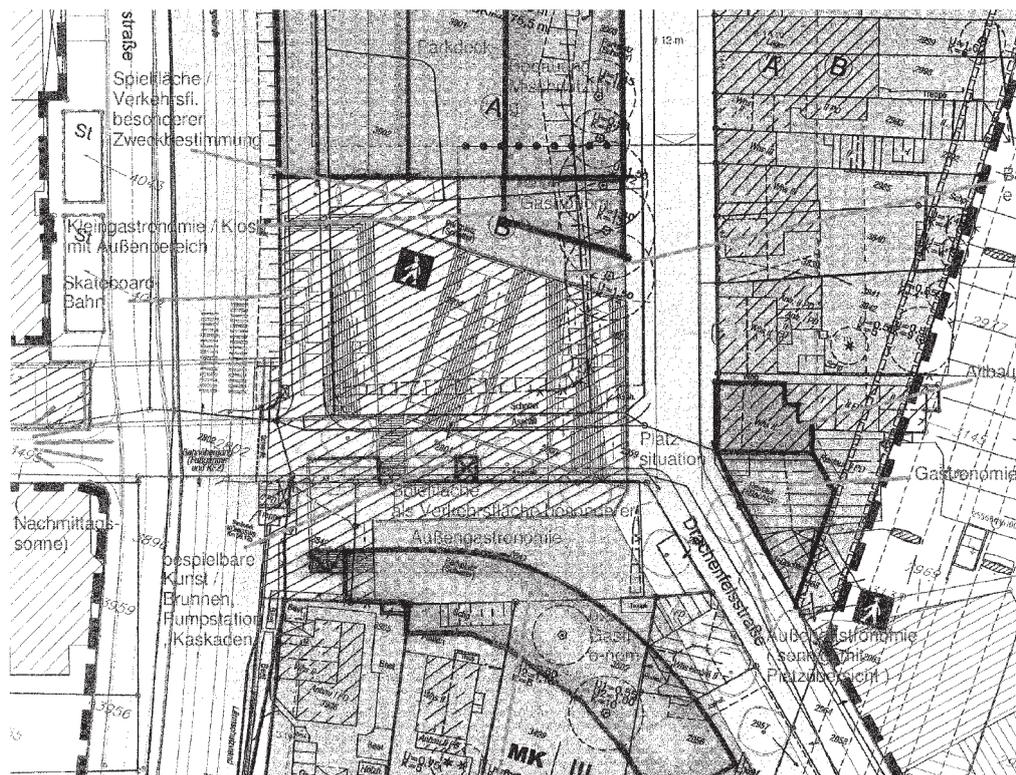
Einzelne Forumsteilnehmer regen an, unabhängig von konkreten Investorenanfragen ein Nutzungskonzept für diesen Bereich zu entwickeln. Auf Nachfrage wird bestätigt, dass die Ergebnisse der bisherigen Workshops bzw. der vom Rat beschlossenen Auslobungsbedingungen auch künftig verbindlich bleiben sollen, soweit sie nicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (B-Plan 10/36) geändert werden.

### TOP 5.3 (10.03.2011) Gedankenaustausch zum Planungsgebiet östliche Drachenfelsstrasse (ehem. „Rheingold/Bobby“) anhand großmaßstäblicher Pläne

#### – Erarbeitung von Vorschlägen

„Anhand des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 10/36 wurden Ideen zur Gestaltung des Bereichs ehem. „Rheingold/Bobby“ erörtert und skizziert. Des Weiteren wurden Möglichkeiten für die Gestaltung von Verweil- und Gastronomieflächen gesucht. Hierzu zählt die Vorsehung einer Möglichkeit für Gastronomie in diesem wichtigen Bereich auf halber Strecke zwischen Rheinankunft bis Drachenfels sowie Spielflächen für den Aufenthalt von Familien.“

„Es bestand Konsens, die Baulinien am Durchgangsbereich Drachenfelsstrasse in Baugrenzen umzuwandeln und zurückzunehmen. Damit kann mehr Offenheit in der Breite geschaffen werden und Platz für Aussengastronomie sowie Spielflächen. Als Gestaltungsmöglichkeit für den entstandenen Aufgangsbereich wurden z. B. Wasserspielmöglichkeiten mit stilistischen Drachenelementen aus Stein o.ä. für Kinder in Sichtachse der Sitzplätze vor der Talstation vorgeschlagen. Die Vorschläge wurden grafisch in den Bebauungsplanentwurf eingezeichnet und werden im Rahmen der Bürgeranhörung (siehe Termine) als Anregung eingebracht.“



(Anlage aus Eingabe zum B-Planverfahren hier nachträglich als Ausschnitt eingefügt)

### Tagung Sanierungsforum am 11.04.2011

#### TOP 3 (11.04.2011) Sichtung und Erörterung von Bildmaterial zu TOP 5.3 vom 10.03.2011 ( öffentliche Spielflächen / beispielbare Kunst ) im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet „östliche Drachenfelsstraße“ - Themenschwerpunkt der Sitzung

„...stellte anhand von Fotos und Plänen u.a. einen Wasserspielplatz aus St.-Peter-Ording vor als Beispiel für die durch das Forum vorgeschlagene Realisierung unterhaltsarmer Spielmöglichkeiten. Besonders interessant erscheint dies u.a. im Bereich vor dem im B-Plan-Entwurf 10/36 vorgesehenen südlichen Bauriegel an der Drachenfelsstraße in Verbindung mit Außengastronomiebereichen.“

„Weiterhin folgten die Präsentation einer Wasserspielplatzanlage auf dem Johannisplatz in Schwäbisch-Gemünd – hier Verweis auf die Internetseite [www.spielplatz.net](http://www.spielplatz.net), sowie ein weiteres Beispiel von der Landesgartenschau in Hemer.“

„Das Forum stellte fest, dass derartige Angebote im öffentlichen Raum von Familien mit Kindern gerne angenommen werden, und sicher auch in Königswinter eine Belebung der zentralen Bereiche bewirken können.“

„...weitere Beispiele publikumswirksamer Platzgestaltungen“ „... – darunter auch ein großes beispielbares Brunnenkunstobjekt in Friedrichshafen am Bodensee ( erstmalig bereits im Jahr 2005 gezeigt im Rahmen eines Workshops zur Vorplatzgestaltung am Sealife-Center ), weiterhin eine Brunnenskulptur von Jean Tinguely, sowie historische Beispiele wie die Fontana di Trevi in Rom ( eine an einer Häuserfront vorgeblendete Brunnenanlage ) oder der Parc Goell in Barcelona. Außerdem gezeigt wurde die Piazza del Campo in Siena als Beispiel einer baulich eingerahmten muschelförmigen Platzfläche mit erheblichen Niveauunterschieden. Hier erfolgte der Verweis auf eine ähnliche Situation im Plangebiet östliche Drachenfelsstraße mit dem platzartigem Aufgangsbauwerk. In Anlehnung an frühere Bürgerworkshops schlägt das Sanierungsforum eine stärkere Ausweitung der Platzfläche in die Breite vor,

wodurch die Einbeziehung der Niveauunterschiede in Gelände und die Ausbildung barrierefreier Wegeführungen erleichtert würde. H. Rothe wies darauf hin, dass für die Realisierung vergleichbarer Kunstobjekte im städtebaulichen Planungsprozeß frühzeitig geeignete Platzhalterflächen reserviert und in der späteren Ausführung auch Versorgungsleitungen berücksichtigt werden müssten.“

„Es wurde die Frage geäußert, ob nicht der Rhein im Zusammenhang mit der Gestaltung von Kunst im öffentlichen Raum stärker thematisiert werden kann.“



Beispiel: Buchhornbrunnen Friedrichshafen

Protokoll 11. 08. 2011 – Schwerpunktbeispiel

protokoll-sanierungsforum\_11-08-2011.pdf - Adobe Reader

Datei Bearbeiten Anzeige Fenster Hilfe

1 / 7 105% Werkzeuge Signieren Kommentar

Protokoll der Sitzung des Sanierungsforums  
'Königswinter-Altstadt' und 'Königswinter-Drachenfels'  
am 11.08.2011

Teilnehmer:

Frau Blumenthal	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Frau Dietz	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Pauly	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	anwesend
Herr Rothe	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Schimanietz	Mitglied Sanierungsforum (Drachenfels)	nicht anwesend
Herr Tack	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	anwesend
Herr Thür	Mitglied Sanierungsforum (Altstadt)	nicht anwesend
Herr Kofferath	Stadt Königswinter	nicht anwesend
Herr Malland	DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft)	

**Empfehlung des Sanierungsforums**  
zum Bebauungsplanverfahrens 10/36 („östliche Drachenfelsstraße“)  
zur Weiterleitung an den PUA zwecks Kenntnisnahme im Rahmen der nächsten Sitzung

Das Sanierungsforum empfiehlt, den B-Planentwurf 10/36 aufzugeben und statt dessen einen vorhabenbezogenen B-Plan für das Eisenbahnkreuzungsbauwerk, bzw. für eine Eisenbahnkreuzungsvereinbarung aufzustellen.  
Diese Planung sollte nur die für das Bauwerk unerlässlich notwendigen Bereiche umfassen.

Das Sanierungsforum empfiehlt alternativ, einen Satzungsbeschluss zum B-Planentwurf 10/36 so lange nicht zu treffen, bis für alle relevanten Blickbeziehungen im Plangebiet aussagekräftige räumliche Darstellungen / Perspektiven vorliegen, um allen Beteiligten die Möglichkeit zu geben, die Auswirkungen der ermöglichten Bauungen realistisch einschätzen zu können.

Weiterhin umfasst diese Empfehlung die Beachtung der ausführlichen Stellungnahme des Sanierungsforums mit ihren diversen Kritikpunkten und Anregungen. Generell wünscht das Forum eine stärkere Berücksichtigung der Einwände aus der Bürgerschaft.

Die ausführliche Stellungnahme ist hier beigefügt.

Gemeinsames Sanierungsforum der städtebaulichen  
Sanierungsgebiete Königswinter-Altstadt und Königswinter-Drachenfels

Königswinter, den 11. 08. 2011

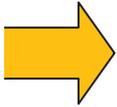
**Betrifft:** Eingabe des Sanierungsforums Königswinter Altstadt und Drachenfels im Rahmen der Bürgerbeteiligung ( Offenlegung ) zum Bebauungsplanverfahren 10/36 („östliche Drachenfelsstraße“)

Hinweis:

Die nachstehenden Anmerkungen betreffen wesentliche Teile der Planung – dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Das Sanierungsforum äußert nachfolgende Kritikpunkte an der bisherigen Planung:

- Ca. 90% der eingegangenen Anregungen wurden bisher abgewiesen.
- Der Bebauungsplanentwurf 10/36 enthält Festlegungen die unberechenbare Entwicklungsfreiräume eröffnen.
- hingegen werden bauliche Gestaltungsfragen und die Ortsbildverträglichkeit zu wenig berücksichtigt. Die möglichen Baumassen erscheinen für die Umgebung unverträglich. Eine städtebauliche Zielplanung fehlt.
- Die zulässigen Geschossigkeiten passen in Hinblick auf die Umgebungsbebauung ( Wilhelmstraße, Drachenfelsstraße, Winzerstraße, Küferweg ) nicht zum Ortsbild
- Die Denkmalgebäude im und am Plangebiet werden nicht angemessen berücksichtigt.
- Die vom Planungs- und Umweltausschuss einstimmig beschlossene Drittelung des Gebietes (Freifläche/Parkdeck/Bebauung) wurde nicht umgesetzt
- Laut derzeitiger Planung besteht das Risiko, dass sich der Bereich Bobby / Rheingold gewerbegebietsähnlich entwickeln kann. Es scheint fraglich, ob Tanzlokale / Diskotheken zum gewünschten Entwicklungsziel für diesen Bereich passen.
- Bestehende Wohngebiete werden gegen den Willen der Bürger Gewerbegebietcharakter erhalten.
- Die beliebte öffentliche Freifläche Palastweiher einschließlich Baumbestand könnte gemäß derzeitiger Planung weitgehend verschwinden.
- Vorhandene, ortsprägende Altbausubstanz ist vom Abriss bedroht. Der Umstand, dass ein älteres Gebäude ( noch ) nicht als Denkmal eingetragen ist, schließt die Erhaltung durch geeignete Festsetzungen nicht aus.
- Der B-Plan-Entwurf zeigt – entgegen aller Zusagen - eine Abkehr von den Ergebnissen des inzwischen aufgehobenen Wettbewerbs ( Siegerentwurf ) und den vorangegangenen Bürgerworkshops. Die ursprünglich als Erweiterung der Platzfläche angedachte Einmündung Richtung Talstation ist gegenüber dem Wettbewerbsentwurf deutlich verringert und stellt nun nicht mehr einen Platz, sondern ausschließlich eine Straße dar.



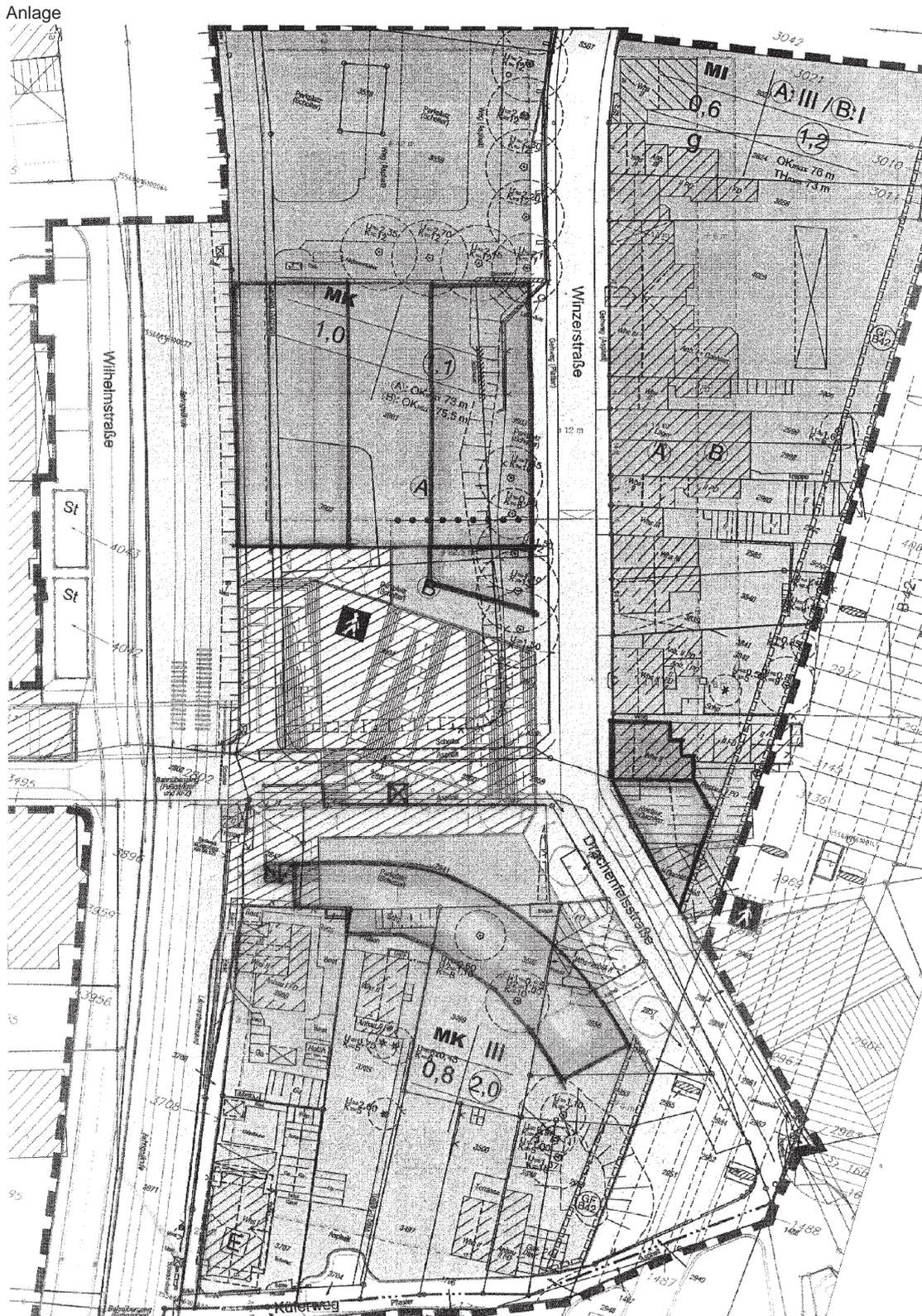
## Das Sanierungsforum fordert:

- 3-D-Visualisierungen, bzw. realistische Perspektiven für alle relevanten Blickbeziehungen im und um das Planungsgebiet ( schemenhafte Darstellung der Baukörper zur Beurteilung der Verteilung und Auswirkung der geplanten Baumassen )
- ergänzende Erstellung eines 3-D-Modells des Planungsgebietes mit veränderbaren Baukörpern ( Klötzchenmodell zur Beurteilung der Proportionen und Gewinnung neuer Ideen und Erkenntnisse )
- Differenziertere Festlegungen zur Gestaltung und Gliederung von Baukörpern, Fassaden, sowie deren Begrünung ( Verweis auf die Gestaltungssatzung ist kein Ersatz, auch wegen der Ausnahmeregelungen )
- Es wird gegenüber bisheriger Planung generell eine Reduzierung der geplanten Baumassen, mit dem Ziel einer lebens- und liebenswerten Stadtgestaltung. Die Neubebauung muss auf die umgebende Altbauung Rücksicht nehmen.
- Zurücknahme der Baugrenze am südlichen Rand der geplanten Treppenanlage aus der Bahnunterführung, um Platz für die Steigerung der Aufenthaltsqualität zu schaffen, z.B. durch kombinierte Sitz-/Spielanlagen in Sichtweite der geplanten Gastronomieflächen.
- Zurücknahme der nördlichen Baugrenze bis zur Baumreihe, die den Palastweiher begrenzt. Damit soll die Freifläche als Raum für Veranstaltungen bzw. Nutzung durch die Bürger erhalten bleiben.
- Die zulässige **Geschossigkeit und maximale Trauf- und Firsthöhen sollen generell deutlich reduziert werden.** Differenzierte Aussagen zu den zulässigen Dachformen, sollen getroffen werden ( der Verweis auf die Gestaltungssatzung ist in Hinblick auf mögliche Ausnahmeregelungen zu unverbindlich ). Staffelgeschosse sind auszuschließen, statt dessen sind geneigte Dächer wie Sattel- oder Mansard-Dächer festzulegen.
- Den Gegebenheiten des abfallenden Geländes von der Winzerstraße in Richtung Wilhelmstraße soll planerisch Rechnung getragen werden - vor allem in Hinblick auf die Gebäudehöhen.
- Generell gilt: Die neue Bahnunterquerung und der Geländeverlauf erlauben es, große Nutzflächenanteile unterirdisch unterzubringen und dennoch in allen Ebenen gut zu erschließen ( erste Zugangsebene = Tunnelausgang ). Die Oberirdische Bebauung kann dann deutlich zurückhaltender ausfallen.
- Das im Rahmen der Drittelregelung vorgesehene Parkhaus soll maximal zwei Geschosse ( Ebene Palastweiher + Ebene Winzerstraße ) erhalten. Eine begrünte Stahlkonstruktion ist zu bevorzugen. Flankierend soll der Baumbestand an der Winzerstraße erhalten und möglichst ergänzt werden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen großzügig bemessen sein und ausreichende Freiräume enthalten - auch für die Platzierung von Brunnen-, Spiel- und Kunstobjekten, sowie für Außengastronomie. Die Anordnung und Bemessung der Baumassen sollte eine gute Belichtung und Besonnung, sowie Windverhältnisse berücksichtigen.
- Der vorhandene Altbaubestand – insbesondere Haus Winzerstraße 2 – soll erhalten und in Neuplanungen integriert werden.
- Generell: Bürgervorschläge sollen stärker berücksichtigt werden, umfassendere Beteiligung des Sanierungsforums

## Schlussbemerkung:

Der Schlüssel für die Wiederbelebung der Altstadt ist nach Ansicht des Sanierungsforums einerseits familiengerechtes Wohnen, andererseits die qualitätvolle Entwicklung von Anziehungspunkten im Bereich des öffentlichen Raums. Hierzu gehören auch Freiflächen mit Brunnen, Wasserspielplätzen und bespielbarer Kunst mit lokalen Bezügen. Darum herum können sich gastronomische Betriebe unterschiedlicher Art ansiedeln.

➔ Das Herausarbeiten von lokalen Besonderheiten sollte in Königswinter angesichts der historischen und geografischen Gegebenheiten eigentlich leichter fallen als andernorts.



Protokoll 15. 12. 2011 – Schwerpunktbeispiel

protokoll-sanierungsforum-15-12-2011\_rothe\_freigabeversion-23-02-2012.pdf - Adobe Reader

1 / 7 125% Werkzeuge Signieren Kommentar

**TOP 3 Sachstand 10/36 ( Bebauungsplanverfahren „Östliche Drachenfelsstr.“, sog. „Bobby-Gelände“) – Rückblick Bürgerversammlung am 18.11.2011, Reaktionen aus der Politik, Verfahrensstand, Erörterung weiterer Maßnahmen**

Das Sanierungsforum schilderte der Verwaltungsseite in knappen Umrissen den Anlaß, Verlauf und das Ergebnis der stark besuchten, privat organisierten Bürgerversammlung vom 18.11.2011. Zahlreiche Vertreter aus der Politik waren hier ebenfalls anwesend (u.a. Herr Kröger, Herr Weck, Herr Gasper, Herr Kassner, Herr Lehn - jeweils CDU – sowie Herr Kusserow, Herr Hirzel, Herr Thür und Herr Zöller für die SPD, Herr Hupke für die FDP, Herr Striewe für KÖWI).

Nachdem im Rahmen der Veranstaltung heftige Kritik geäußert worden war hinsichtlich des Umgangs mit Bürgerwünschen im Zuge des bisherigen Bebauungsplanverfahrens 10/36 („Östliche Drachenfelsstr.“, sog. „Bobby-Rheingold-Gelände“), war es auf Anregung eines Mitbürgers zu drei Abstimmungen innerhalb der Versammlung gekommen um ein Meinungsbild zu dokumentieren. Daraus ergab sich die gemeinsam formulierte Bitte an die Politik, die geäußerten Wünsche im weiteren Entscheidungsprozeß zu berücksichtigen, bzw. diesen nachzukommen. Die anwesenden Partevertreter hatten an den Abstimmungen weitgehend zustimmend teilgenommen.

Das hierüber angefertigte Protokoll wird wunschgemäß kurzfristig auch der Verwaltung zur Kenntnisnahme zugeleitet.

Es wurden je drei Fragen und Abstimmungsergebnisse wie folgt notiert:

1.)  
Sind Sie dafür, daß die Frage der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung

- 1 -

---

Protokoll der Sitzung des Sanierungsforums  
'Königswinter-Altstadt' und 'Königswinter-Drachenfels'  
am 15.12.2011

(Schließung der Bahnübergänge Drachenfelsstraße und Küferweg mit Bau einer Fußgängerunterführung im Bereich der Drachenfelsstraße) von dem Bebauungsplan 10/36 getrennt wird?

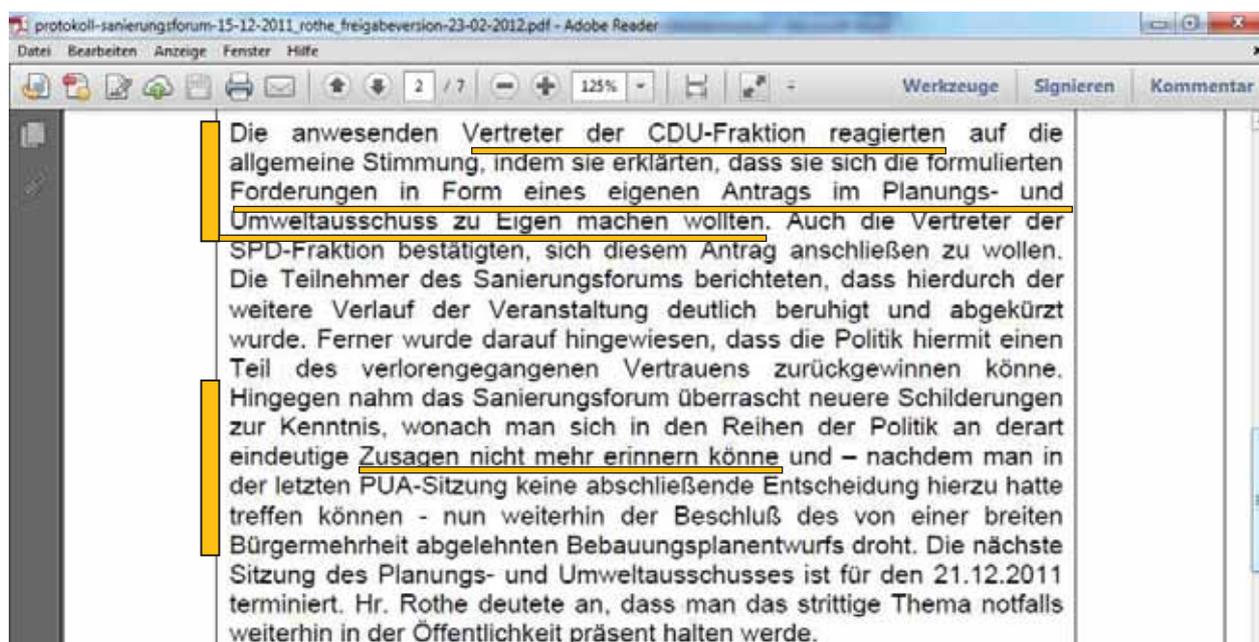
Ergebnis: Ja einstimmig (62)  
Nein: 0  
Enthaltung: 0

2.  
Die Verwaltung wird gebeten, zu erklären, wer eigentlich dafür verantwortlich ist, dass seit der Neuvorlage des Bebauungsplans zu Jahresbeginn 2011 das Wohngebiet an der südöstlichen Winzerstraße ins Plangebiet miteinbezogen wurde.

Ergebnis: Dafür 61  
Dagegen: 0  
Enthaltung: 1

3.  
Sind Sie dagegen, daß im Bereich des Bebauungsplans 10/36 ein Supermarkt angesiedelt wird?

Ergebnis: Ja 57  
Nein: 0  
Enthaltungen: 5



Beispiele aus Königswinter Altstadt – Ortsbild in Gefahr!  
So bitte in der Altstadt nicht weiter machen !



Größer als dieses Beispiel muß es nicht sein!



Gebiet Baugebungsplan-Plan 10/36 - Erstellung Masterplan vor FOC-Entscheidung !

## Schnittstelle Tourismusachse Drachenfelsstraße / B-Plan-Gelände 10/36



Reservierung von Flächen für flankierende Angebote erforderlich:



z.B.: Skaterbahn, Außen-Gastronomie, Markthalle etc.



### 3. Weitere Ideen aus dem Kreis des Sanierungsforums

#### 3.1.

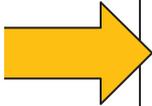
##### Grünplanung Altstadt

- Erstellung eines Begrünungskonzeptes für die Altstadt - Erhaltung vorhandener Bäume; Installation begrünter Konstruktionen als raumsparende Alternative zu Bäumen ( im Bereich von Engstellen ); Begrünung ungegliederter Fassaden - u. a. als wirksamer Graffitischutz und optische Aufwertung insbesondere straßenabgewandter, jedoch nachbarseitig sichtbarer Gebäudeseiten;
- Gestaltung des Aufgangs von der geplanten Bahnunterquerung in Richtung Winzerstraße ( ehem. „Bobby“ / „Rheingold“ ) mittels Anpflanzung von Bäumen;
- Vollständiger Ersatz gefälltter Bäume im jeweils betroffenen Stadtgebiet;

#### 3.2

##### Gestaltung öffentlicher Räume

- Gestaltung Bahnhofsvorplatz - Erhaltung vorhandener Bäume; Installation begrünter Konstruktionen vor der Betonbrücke der von der Bergseite zum Rhein führenden Landstraße L331; Gleiches gilt für die sog. Drachenbrücke im Bereich der Talstation der Drachenfelsbahn;
- Gestaltung Gebiet B-Plan 10/36 – großzügige, einladend gestaltete Freiflächen im Wechselspiel mit außergastronomischen Angeboten: U. a. Beispielbare (Wasser-) Kunst mit lokalen Themen (Rhein, Siebengebirge, Drache etc.) - Beispiele: Wasserspielplatz „Aquapark“ in Hemfurth an der Ederseetalsperre; Parc Goell, Barcelona; Künstlerisch gestaltete Fassaden im Bereich der Blickachsen, z. b. Keramik, Skulptur, Brunnen ( historisches Beispiel: Fontana di Trevi, Rom ) – besonders wichtig, wenn die Erhaltung der Fassade von Haus Winzerstraße 2 als optisches Zentrum der vom Rhein aus bergwärts führenden Blickachse nicht erreicht werden kann; Durchführung von Gestaltungswettbewerben unter Beteiligung Lokaler Akteure;



## Beispiele für die Gestaltung öffentlicher Räume mit Niveauunterschieden



sowie mit zentral ausgerichteten Sichtachsen...



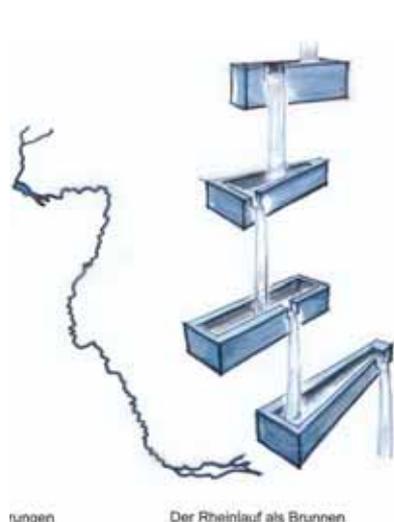
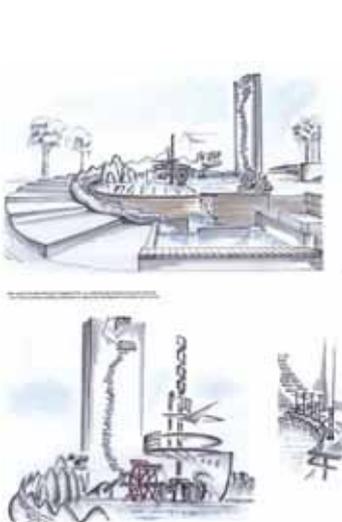




Vision: Eine Kunstfassade mit Brunnen  
in der Sichtachse der Drachenfelsstraße



Der Rhein, die Berge und der Dache als lokales  
Thema künstlerisch dargestellt und modern umgesetzt

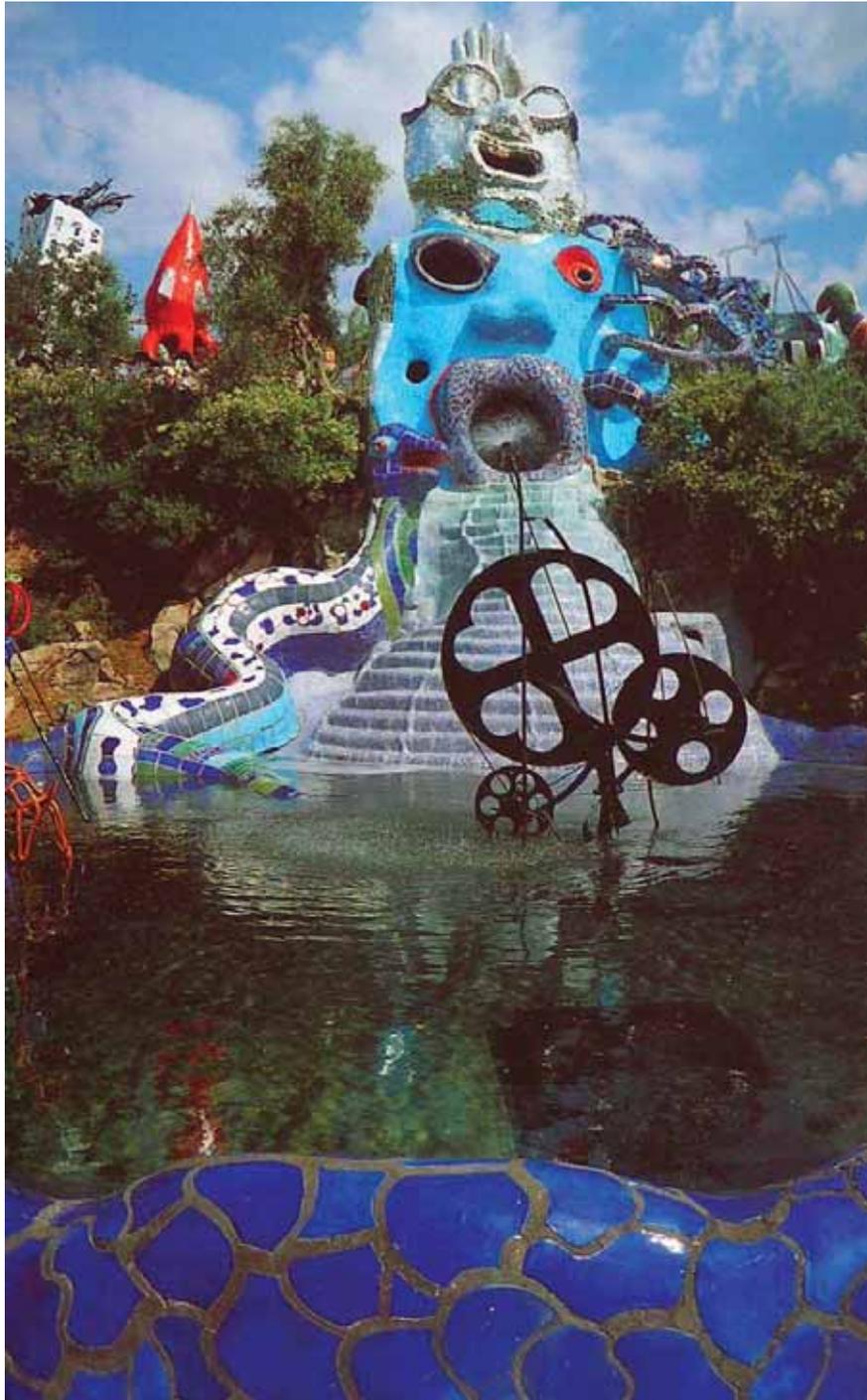




Schauen und Spielen



## Das könnten wir erreichen



- ein Anziehungspunkt mit Alleinstellungsqualität!

### Voraussetzungen:

- Flächen freihalten, Platzhalter einplanen
- ausreichender Zeitrahmen für Planung
- angemessener Finanzrahmen
- Engagement und Zusammenarbeit örtlicher Kräfte