



**Bürgerinitiative
Vinxel**

An die Fraktionen/ Parteien im Stadtrat der Stadt Königswinter

- Herrn Andreas Danne, Ratsmitglied für DIE LINKE
info@dielinke-koenigswinter.de
- Herrn Dr. Josef Griese, Fraktionsvorsitzender der CDU
josef.griese@t-online.de und cdu-fraktion.koenigswinter@t-online.de
- Herrn Jürgen Kusserow, Fraktionsvorsitzender SPD
j.kusserow@t-online.de und info@spd-koenigswinter.info
- Frau Claudia Owczarczak, Fraktionsvorsitzende Grüne Alternative Königswinter
claudia.owczarczak-borowski@koenigswinter.de
- Herrn Bruno Gola, Fraktionsvorsitzender FDP
bruno.gola@gmx.de und info@fdp-koenigswinter.de
- Herrn Lutz Wagner, Fraktionsvorsitzender Königswinterer Wählerinitiative
lutz.wagner@koenigswinter.de und fraktion@koewi-online.de

und an

- Herrn Franz Gasper, Vorsitzender des Planungs- und Umweltausschusses
franz.gasper@koenigswinter.de
- Herr Theo Krämer, Leiter des Dezernates III der Stadt Königswinter,
Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg
theo.kraemer@koenigswinter.de

sowie nachrichtlich an

- Herrn Bürgermeister Peter Wirtz, Drachenfelsstraße 4, 53639 Königswinter
peter.wirtz@koenigswinter.de

(Auflistung in alphabetischer Reihenfolge des Empfängernamens)

Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (PUA) am 29. Januar 2019
hier: TOP 4.1 - Vorgang 297/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Sitzung des PUA am 29. Januar 2019 steht unter TOP 4.1 eine Reihe von Beschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 50/18 zur Abstimmung. Wie Sie wissen, hat sich die Bürgerinitiative Vinxel im Frühjahr 2016 in Folge des Bürgerantrags Nr. 1630 gegründet, der die Bebauung derselben Fläche zum Ziel hatte. Seitdem haben Bürgerinitiative Vinxel und Bürgerverein Vinxel mit Politik und Verwaltung der Stadt Königswinter in etlichen Gesprächen und Eingaben um eine für das Dorf Vinxel und seine Bürger sinnvolle und akzeptable städtebauliche Lösung gerungen.

Es sei an dieser Stelle betont, dass es der Bürgerinitiative Vinxel ebenso wie dem Bürgerverein zu keinem Zeitpunkt darum ging, Bebauung auf der in Rede stehenden Fläche zu verhindern, sondern die Chance zu nutzen, hier endlich ein Dorfzentrum und daneben einen Wohnbereich von hoher Lebensqualität zu entwickeln.

Manche der dabei diskutierten Anregungen, Ideen und Forderungen finden sich nun erfreulicherweise auch in der Sitzungsvorlage 297/2018 wieder, in der das Vorhaben der SHP Vinxel GmbH vorgestellt wird. So sind hier Baukörper im **Stil des alten Hobshofes** vorgesehen, wenn auch als Neubau errichtet und nicht als restaurierter Altbau, es ist von **Mehrgenerationenwohnungen** die Rede, auch die Idee zur Einrichtung eines **gastronomischen Betriebes** wird aufgegriffen und so etwas wie ein „**Dorfplatz**“ angedeutet. Insoweit möchten wir die aktuelle **Entwicklung positiv** bewerten.

Leider lassen die bislang bekannten Planungsunterlagen für uns **keine ernsthafte Beurteilung des Planungskonzeptes** zu.

- Die 3D-Konzeptskizze (Anlage 4) kann allenfalls als Wiedergabe einer ersten Planungsidee verstanden werden.
- Der Blick vom Kreisverkehr auf die Kapelle (Bild links oben) lässt vermuten, dass die neuen Hobshof-Gebäude nicht nennenswert höher sind als die Kapelle selbst. Doch der Blick auf die etwa 5 mm hohe Leiste (bei Ausdruck auf A4) in der Projektübersicht (Anlage 3) ganz unten zeigt, dass der Eindruck täuscht.
- Das Luftbild am unteren Rand der Konzeptskizze zeigt den Hobshof vor einigen Jahrzehnten und bringt damit „die gute alte Zeit“ in Vinxel in Erinnerung, hat aber außer der Anmutung nichts mit der aktuellen Planung zu tun.
- Die Zeichnungen stellen nur die Grundflächen der bestehenden Bebauung dar und lassen deren Volumina außer Betracht; sonst wäre erkennbar, dass die **Mehrfamilienhäuser** in ihrer Dimensionierung durchaus **mit dem architektonisch ungeliebten Haus Holtorfer Straße 3 vergleichbar** sind, wenn auch auf verkleinerter Grundfläche.
- Der Eindruck wird auch durch die an Dominosteine erinnernden Einfamilienhäuser nicht besser, die sich, mit zunehmender Ferne kleiner werdend, dahinter verlieren.
- Die Projektübersicht zeigt dann, dass das Hobshofgelände als zentraler Platz von Vinxel auf drei Seiten von großen Mehrfamilienhäusern ähnlicher Dimensionierung (2 ½ -geschossig mit Satteldach) umstellt ist.

- Und es wird deutlich, dass eine möglichst umfangreiche Wohnbebauung auf kleinstmöglichem Platz geschaffen werden soll.

Aus Mangel an Information kann somit in diesem Schreiben auf Planungsdetails nicht eingegangen werden. Es ist aber erkennbar, dass die **Planung noch als sehr unausgereift** gelten muss. Betrachten wir **exemplarisch die Dorfeinfahrt von Ungarten her**. Hier bietet sich der Blick auf die Front von fünf (!) Mehrfamilienhäuser, noch unzumutbarer als im Entwurf von 2016. Dazu die damalige Fotomontage der Bürgerinitiative Vinxel, allerdings noch mit vier statt – wie jetzt geplant – fünf Häusern.



Ortseingang von Ungarten / Holtorf her (Fotomontage auf Basis Bürgerantrag Nr. 1630 von 2016)

Zur damaligen Planung heißt es in der Niederschrift zur 14. Sitzung des **PUA vom 6. April 2016** TOP 3.3:

AM Dr. Griese merkt an, dass der vorliegende städtebauliche Entwurf nicht akzeptiert werden könne, da er nicht dem entspreche, was man sich in Vinxel vorstelle. Er schlägt vor, ... mit Vertretern des Petenten, des Bürgervereins Vinxel und der Bürgerinitiative Vinxel in einem gemeinsamen Gespräch über eine Modifizierung des städtebaulichen Entwurfes zu sprechen. ... Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorschlag von AM Dr. Griese zu.

Die vorliegende Planung dürfte daher kaum die Zustimmung der Ausschussmitglieder finden.

Die nächste Betrachtung gilt speziell dem **Hobshofareal** (Flurstück 508), handelt es sich hier doch um ein **sensibles Gebiet**, das als **Mittelpunkt unseres Dorfes** angesehen wird. Durch die Kapelle ist dies auch der einzige spirituelle Treffpunkt von Vinxel. Die damit zusammenhängenden Aspekte sind in den vergangenen drei Jahren immer wieder thematisiert worden und müssen hier nicht weiter erläutert werden.

- Daraus ergibt sich, und dies hat der PUA im Wesentlichen ebenso wie wir gesehen, dass diese Fläche mit sehr **hoher städtebaulicher Qualität** entwickelt werden muss.
- Gebäudeteile, die in ihrer Gruppierung und Dimensionierung an den alten Hobshof erinnern, ein Platz, der zu einem Aufenthalt animiert, eine Gastronomie (welchen Umfangs auch immer) sind sicher ein guter Weg dazu.
- Die drei Mehrfamilienhäuser im Hintergrund sind dafür nicht geeignet, sie greifen weder Anregungen aus den umgebenden Höfen auf noch bilden sie einen attraktiven Kontrapunkt.
- Unter Punkt 5 der Sitzungsvorlage wird im 2. Absatz ein öffentlicher Platz an der Kapelle angesprochen. Die vorhandenen Planungsskizzen lassen die „Größe“ dieses Platzes nur erahnen. Für ein noch weiter wachsendes Dorf scheint er deutlich zu klein dimensioniert.

- Für eine **optimale Gestaltung und maximale Akzeptanz** muss die Planung tiefer gehen und insbesondere bereits **in ganz früher Phase die Bürger mit einbeziehen**. Eine Ortsgestaltung ist in erster Linie den hier bereits Wohnenden verpflichtet, dann erst den Neubürgern.

Außerdem ging es in den letzten drei Jahren sehr oft um die im Bebauungsplan 50/1 festgelegte **Gemeinbedarfsfläche**.

- Sie ist in der in den 70er Jahren festgelegten Größe und Lage heutzutage aus bekannten Gründen nicht zu realisieren. Gleichwohl ist sie nach Aussage von Juristen **nicht obsolet. Andernfalls** wäre möglicherweise der **gesamte Bebauungsplan 50/1 als hinfällig anzusehen**.
- Dann wäre auch eine Aufteilung in einen Bereich nach Bebauungsplan 50/1 (Randbebauung am Kapellenweg) und einen Bereich nach städtebaulichem Konzept eines anderen Vorhabenträgers (Hobshofareal) nicht möglich.
- Wir halten es daher für angebracht, diesen **Sachverhalt von der Stadt Königswinter juristisch prüfen zu lassen**, bevor fehlerhafte Entscheidungen getroffen werden. (Bauvorhaben an anderer Stelle in Königswinter mögen zur Anschauung dienen.)
- Der PUA darf nach unserer Auffassung also nicht auf diese Fläche verzichten, oder es müssen kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Dies könnte nur auf der Fläche 508 geschehen.
- Über dieses Areal muss dann in einer **gemeinsamen Planung mit Stadt und Bürgern** befunden werden, es kann **nicht einem Investor zur alleinigen Verfügung überlassen** werden.

Aus den eben angestellten Betrachtungen ergeben sich für uns dringend erforderliche **Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Punkten 2 bis 4 des Beschlussvorschlages**. Wir bitten Sie, diese bei der Abstimmung am 29. Januar 2019 zu berücksichtigen:

- zu 2. Bereits im **städtebaulichen Vertrag** sollen neben den Regelungen zu Verfahrenskosten und Fristen weitere Vereinbarungen getroffen werden:
- Die Vinxeler Bürger sind **vorzeitig** in einem **Bürgerworkshop** über die bisherige Planung zu informieren.
 - Dabei sind die Verhältnisse zwischen Bestand und Planung in einem **Massenmodell** deutlich zu machen.
 - **Vorschläge und Ideen** zum Dorfmittelpunkt Hobshofareal sind bei dem Bürgerworkshop einzuholen und **in die weitere Planung zu integrieren**.
 - Hier sind insbesondere **Komponenten einer Gemeinbedarfsfläche** zu berücksichtigen, die von Stadt und Bürgern in den vergangenen Jahren benannt worden sind, wie z.B. Dorfplatz oder Versammlungsmöglichkeit.
 - **Zusagen des Investors** hinsichtlich Mehrgenerationenwohnen, Platz für Gastronomie, Dorfplatz sind hier bereits zu **fixieren**. Andernfalls könnten sie eine reine Absichtserklärung ohne Verpflichtung zu Realisierung bleiben.
 - Die **Finanzierung des Gesamtprojektes** durch ausreichende Bürgschaften oder ähnliche Instrumente muss bereits durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

zu 3. **Ein beschleunigtes Genehmigungsverfahren nach § 13a BauGB ist abzulehnen.**

- Zum einen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 50/1 in den 70er Jahren keine Umweltaspekte betrachtet worden, weil damals noch nicht üblich.
- Aber selbst wenn dies erfolgt wäre, wäre eine 50 Jahre alte Bewertung heute wohl nicht mehr ausreichend und müsste erneut durchgeführt werden.
- Die Belastung für Natur, Umwelt und Klima sind größer geworden, über die Gefährdung und Schutzbedürftigkeit wissen wir heute mehr als je zuvor. Bei Bauflächen, die direkt an die freie Landschaft angrenzen und die seit fast einem halben Jahrhundert hätten bebaut werden können oder auf denen sich in Jahrzehnten ein Biotop entwickelt hat wie im hinteren Teil des Hobshofareals, mutet ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung absurd an.

zu 4. Entsprechend den unter 2. genannten Erfordernissen ist eine **Bürgerbeteiligung** vorzusehen, **die über § 3 Abs. 1 BauGB hinausgeht**. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung müssen die Planungsideen den Bürgern vorgestellt werden, die sich in der Diskussion ergebenden Anregungen und Forderungen müssen zum Bestandteil des Planungsprozesses werden.

Für einen weiteren Gedankenaustausch und Gespräche zwischen Stadt und Bürgerinitiative stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jörg Bruns
Sprecher

jbruns@bi-vinxel.de

gez. John Peter
kommissarischer Sprecher

jpeter@bi-vinxel.de