

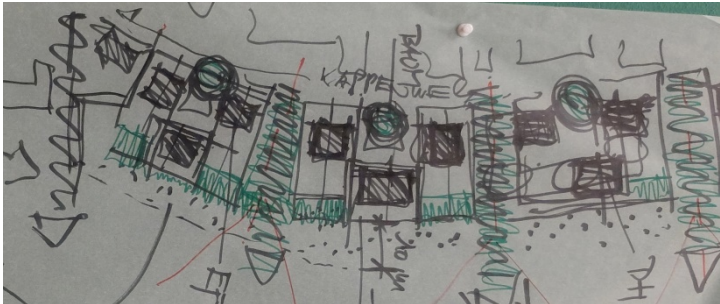
Lfd. Nr.	Baufeld	Anregungen – Anmerkungen	Begründung	Thema
1	–	Präambel	Text folgt noch	
2	–	Investor wie Stadtpolitik und –verwaltung wie Vinxeler Bürger sollten eine gemeinsame Vision entwickeln, wie nämlich zum Vorteil aller im Gültigkeitsbereich des B-Plans 50/18 ein Quartier entstehen könnte, das als mustergültig anzusehen ist, das in diesen schweren, aber auch chancenreichen Zeiten der Wende gangbare Wege in die Zukunft des Bauens und Wohnens aufzeigt.	Baufelder in der hier gegebenen Größenordnung stehen in einer Kommune nicht so oft zur Verfügung. Wann sollte man mit seinen Planungen für eine lebenswerte Zukunft starten, wenn nicht jetzt und hier? Andernfalls würden wir der Verantwortung gegenüber den nächsten Generationen nicht gerecht.	
3	–	Es wird angeregt, sich insgesamt stärker an den Vorgaben und Hinweisen des BauGB zu orientieren.	<p>Das BauGB trifft wichtige Aussagen darüber, was in einer Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Etlliche betreffen auch ganz konkret den B-Plan 50/18. Nachfolgend einige Auszüge:</p> <p>§1 (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>§1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Belange insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, <p>§1 (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegenei-</p>	Ortsbild

			<p>ander und untereinander gerecht abzuwägen. § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (in Gänze)</p>	
4	-	<p>Die Kubatur der Gebäude ist durchweg über alle Baufelder überdimensioniert und muss reduziert werden. Es wird daher angeregt, die Gebäudehöhen allgemein auf bis zu 2 ½ Geschossen mit Satteldach zu begrenzen, am Kapellenweg (Baufeld A) und im Baufeld B auf 1 ½ Geschosse. Bei den horizontalen Maßen sind dem entsprechend Proportionen und Maßstäblichkeit einzuhalten.</p>	<p>Die vorgeschlagene Bebauung entspricht nicht dem dörflichem Charakter unseres Ortes, sondern kommt eher mit städtischen Attributen daher (siehe der mehrfach gezogene Vergleich mit Busbahnhof Oberpleis). An dieser zentralen Stelle von Vinxel ist jedoch die „Einfügung in das Ortsbild“ von großer Bedeutung. Es geht um einen sensiblen Umgang mit dem Ererbten, die eingefügten Bauwerke sollten die Gesetzmäßigkeiten des Ortes fortschreiben. In diesem Sinne zeigt sich qualitätsvolles Weiterbauen in der Beachtung von Maßstäblichkeit und Proportionen bei Geschossigkeit und Dachform. Nur so ist die Einfügung in den dörflichen Charakter zu erreichen.</p> <p>Ob eine Bauhöhe noch als angemessen zu bewerten ist, entscheidet sich insbesondere durch die Dachform. Ein dreigeschossiger Bau mit Flachdach, aber auch mit Mansarddach wird völlig anders wahrgenommen als einer mit Satteldach, selbst bei gleicher Gesamthöhe. Die Ortssilhouette wird viel unmittelbarer wahrgenommen als Grundrisse eines Ensembles. Die dritte Dimension ist somit von zentraler Bedeutung für gelungene oder misslungene Einfügung.</p> <p>Die reduzierte Geschossanzahl in Baufeld A soll einen harmonischeren Übergang in die angrenzende Landschaft bewirken.</p> <p>Bei den Mehrfamilienhäusern in Baufeld B ist die 2 ½-Geschossigkeit plus Satteldach bei vorgesehenem Grenzabstand unangemessen, da das östlich anschließende Flurstück wegen des Geländesprungs etwa 1,5 m tiefer liegt. Dies hätte dann die Wirkung wie fast ein weiteres Geschoss.</p> <p>Entscheidungen darüber sind fachlich zu bewerten und unterliegen nicht dem subjektiven Geschmack des Vorhabenträgers.</p>	Planung
5	-	<p>Zur vorliegenden Planung muss der Investor weitere Details und Ansichten liefern.</p>	<p>Eine seriöse Beurteilung des Bauvorhabens ist mit den derzeitigen Unterlagen kaum möglich. Die Schnittverläufe bringen nicht viel Erhellung. Bei den Visualisierungen werden meist geschickt Perspektiven eingenommen, die die wirklichen Knackpunkte als unwesentlich erscheinen lassen oder gar ganz verbergen. Mit Bäumen und Hecken werden so ganze Geschosse unsichtbar gemacht.</p>	Planung
6	-	<p>Das Angebot an neuem Wohnraum und damit der Zuwachs an Bewohnern sind auf ein für die Größe unseres Ortes verträgliches Maß zu reduzieren. Die in einem früheren Entwurf geplanten 90 Wohneinheiten oder 10.000 qm Wohnfläche sollten auch heute als absolute Obergrenze angesehen werden.</p>	<p>In erster Linie soll die Neugestaltung der Vinxeler Ortsmitte zum Nutzen der hier bereits Lebenden und der folgenden Generationen sein, in der dann Neubürger erfolgreich zu integrieren sind. Hier können nicht die landesweiten demographischen Probleme und Zwänge unserer alternden Gesellschaft gelöst werden.</p> <p>Als eine erste Einschätzung dafür, was dies auch gesellschaftspolitisch bedeuten kann, nehmen wir das derzeitige Ziel des Bundes, nämlich 400.000 neue Wohneinheiten pro Jahr. Auf Vinxel heruntergebrochen sind dies 8 WE/Jahr. Die geplanten ca. 140 WE sind also das 17-fache (10-fach im Entwurf von 2019) dessen, was man bundesweit für nötig und verträglich hält. Anders betrachtet bedeutet ein Zuzug von ca. 400 Neubürgern einen Zuwachs von knapp</p>	Bevölkerung

			<p>25 % (18 % im Entwurf von 2019) innerhalb von 2 bis 3 Jahren. Dies ist aus unserer Sicht eindeutig zu viel für unsere Dorfgemeinschaft und für eine gelingende Integration. Zum Vergleich: Die Integration der Bewohner der Langen Hecke ist bis heute, zwanzig Jahre nach deren Bau, noch nicht wirklich gelungen.</p> <p>Hinweis: Der Entwurf von 2019 mit ca. 10.000 qm für etwa 300 Personen wurde damals bereits von vielen, auch aus der Politik, als zu groß dimensioniert angesehen.</p> <p>Nun wird als Argument für den starken Zuwachs gerne genannt, dass das Baulandmodell einen Anteil von 30 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorschreibe. Aber 30 % erreicht man nicht nur dadurch, dass man auf 10.000 qm so viel aufschlägt, bis es 30 % sind (das wären dann 14.285 qm), man kann z.B. auch 10.000 qm auf 7.000 qm plus 3.000 qm aufteilen.</p>	
7	-	<p>Im Bereich des B-Planes 50/18 ist eine stärkere soziale Durchmischung anzustreben. Dabei sollen die neuen Bürger weitgehend einen Querschnitt durch unsere Bevölkerung darstellen, von jung bis alt, von finanziell schlechter gestellt bis besser situierten. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau darf also nicht nur auf ein oder zwei Standorte beschränkt werden, sondern muss in der gesamten Baufläche wiederzufinden sein.</p>	<p>Grundsätzlich soll im Plangebiet ein Wohnen für alle Bevölkerungsschichten möglich sein, wenn auch mit einem Schwerpunkt bei älteren Menschen. So ist eine Wohnsituation anzustreben, in der sich Jung und Alt gemeinsam wohl fühlen.</p> <p>Daher haben Bürgerinitiative und Bürgerverein für diesen Bereich von Anfang an auch sozialen Wohnungsbau gefordert. Dieser muss mit frei finanziertem Wohnungsbau in allen Baufeldern gemischt werden. Nur so kann Integration gelingen, kann Ghettobildung vermieden werden. Es darf nicht sein, dass an der Bushaltestelle die einen nach rechts, die anderen nach links gehen müssen.</p>	Bevölkerung
8	-	<p>Die Wohnbedürfnisse und -erfordernisse älterer Menschen sollen besonders berücksichtigt werden, um damit auch Platz für junge Familien zu schaffen.</p>	<p>Dem demografischen Wandel hin zu einer immer älter werdenden Bevölkerung muss auch in diesem Bauvorhaben Rechnung getragen werden. Denn es fehlt bislang an hochwertigen und altersgerechten Wohnungen im Vinxel, in die man gerne umziehen möchte. Zwar würde viele ältere Menschen, die nach Auszug der Kinder und Tod des Partners alleine in einem Haus leben, dieses gerne für junge Familien freigeben. Aber sie fühlen sich noch zu jung fürs Seniorenheim. Ein Auszug würde somit unweigerlich den Wegzug von einem Ort bedeuten, an dem man lange gelebt und intensive Beziehungen aufgebaut hat, vielleicht weg in die Einsamkeit einer neuen Umgebung.</p>	Bevölkerung
9	-	<p>Es ist ein Konzept zu erstellen, das alle ökologischen Aspekte „modernen Bauens“ umfasst. Alle Erkenntnisse im Hinblick auf Klimaanpassung und Verkehrswende sind dabei zu berücksichtigen, auch wenn diese bislang evtl. noch nicht in Gesetze und Vorschriften gefasst sind. (siehe auch <i>BauGB §1 7.f): die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i>)</p> <p>Ziel soll es sein, in diesem Quartier weitgehende Autarkie zu erreichen bzw. diese zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.</p>	<p>Die weltweit größte Herausforderung ist jetzt und für lange Zeit die bereits eingetretene und weiter zu erwartende Änderung der klimatischen Bedingungen. Es besteht die Gefahr, dass die sogenannten Klima-Kippunkte bald erreicht sein werden, ab denen sich das Leben auf unserem Planeten grundlegend ändern wird. Ein Beschluss des Königswinterer Stadtrates trägt dem mit seiner Forderung nach Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 Rechnung.</p> <p>Eine sehr große Herausforderung, der nur nachzukommen ist, wenn ab sofort bei neuen Bauprojekten alle Möglichkeiten genutzt werden. Diese betreffen alle Lebensphasen eines Bauwerks, von der Gewinnung der Baustoffe bis zur späteren Entsorgung. Über die ganze Lebensdauer des Bauwerks ist insbesondere der Einsatz von Energie und Wasser von fundamentaler Bedeutung sind. Hier eine unvollständige Themenliste: Photovoltaik, Wärmepumpe,</p>	Ökologie

			Wärme-Kraft-Kopplung als zentrale Anlage, Wassermanagement, recycelte, recycelbare und nachwachsende Baustoffe, Fassaden- und Dachbegrünung, Baumpflanzungen.	
10	-	Für den ruhenden Verkehr sollte an der Oberfläche möglichst wenig Platz verplant werden. Bei Geschosswohnungsbau ist er in eine Tiefgarage zu verlegen. Hier wie bei EFH und Doppelhäusern (! Anzahl Wohneinheiten begrenzen !) sollte durch einen geeigneten Stellplatzschlüssel erreicht werden, dass es am Haus nur einen Stellplatz gibt. Zusätzlich gibt es dann einen zentralen Quartierstellplatz (mit Ladesäulen für E-Autos und E-Räder), der auch Restaurantbesuchern zur Verfügung steht.	Die dringend erforderliche Verkehrswende sollte auch bis ins den B-Plan 50/18 ihre Auswirkungen haben. Wie kann ich Verkehr reduzieren, welche Verkehrsträger sollen gestärkt werden? Mit den nebenstehenden Forderungen würde ein Beitrag zur notwendigen Entwicklung geleistet. Wenn dann einmal die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs fortgeschritten ist, könnte die Fläche des Quartiersstellplatzes auch nach und nach wieder freigegeben werden.	Verkehr
11	-	Es wird angeregt, ein Grünkonzept für die Fläche des B-Planes 50/18 einzufordern. Darin sollte z. B. enthalten sein: 1. Neue Bäume sollten bei der Pflanzung bereits so groß genug sein, dass sie ihre raumgestaltende Funktion schon ansatzweise erfüllen können und dafür nicht noch weitere 15 Jahre benötigen (Negativbeispiel Lange Hecke). C 2. Vorhandene Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. 3. Nachweis, dass die Bäume an der Vinxeler Straße überleben werden, wenn auf dem Areal dahinter Gelände abgetragen wird. A 4. Hecken sollten naturnah angelegt werden und sich aus heimischen Arten zusammensetzen.	Ausschließliche Hinweise des Investors auf Dachbegrünung scheinen als unverzichtbarer Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung nicht ausreichend, Zu 3. Hinweise auf geeignete Pflanzen gibt es z.B. auf der Seite des NABU: https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/pflanzen/zierpflanzen/01955.html	Ökologie
12	-	Es sollen Räumlichkeiten für Co-Working vorgesehen werden.	Durch Räume für Co-Working können berufliche Tätigkeiten am Wohnort erledigt werden, ohne dass man dafür ein eigenes Arbeitszimmer freihalten muss. Dies ist ein wichtiger Beitrag, um den ökologischen Erfordernisse von Verkehrswende (weniger Fahrten zum Arbeitsplatz) und Klimaanpassung nachzukommen. Durch Co-Working können auch die bekannten Probleme des Homeoffice (Einsamkeit in den eigenen vier Wände, Störung durch die Familie ...) vermieden werden.	Arbeit
13	-	Es wird angeregt, Elemente des Alten Hobshofes auch bei den Neubauten einzusetzen, z.B. Ziegel oder Balken des alten Stallgebäudes. Dabei sollte es auch Hinweise auf die Historie des Ortes geben.	Nach derzeitiger Planung wird der alte Hof nicht die Wertschätzung erfahren, die ihm viele Vinxel eigentlich zukommen lassen möchten. Sie empfinden seinen Abriss als Zerstörung auch von Kultur und Tradition. Aber man könnte zumindest da und dort alte Materialien wiederverwenden. Bei der Rettungsaktion könnten auch Vinxeler BürgerInnen aktiv werden und mit Hand anlegen. Entsprechende Vorschläge wurden bereits gemacht.	Historie
14		Es ist zu prüfen, ob bei einigen Gebäuden in direkter Umgebung der Baustelle nicht eine Beweissicherung durchgeführt werden müsste.	Der bauliche Zustand der Kapelle und das Alter von Gebäuden (z.B. Kapellenweg 7) könnten eine Beweissicherung erfordern.	
15	-	Wie bereits früher gefordert, sollen Politik und Verwaltung der Stadt Königswinter den Investor auffordern, mehr als nur einen mehr oder weniger	Bei Projekten in einer Größenordnung wie der hier gegebenen ist es eigentlich üblich, mehrere alternative Planungen als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Abstimmung zu	Planung

		alternativlosen Entwurf zur weiteren Beratung vorzustellen.	stellen. Es sei noch einmal festgestellt, dass es hier nicht nur um einige Wohnhäuser geht wie z.B. sonst bei einem Lückenschluss. Hier ist quasi ein ganzes Quartier zu entwickeln, das für die Gemeinschaft der bereits hier lebenden Bürger von großer Bedeutung ist und für 100 Jahre und länger den Charakter von Vinxel mitprägen wird. Die Kosten eines solchen Wettbewerbs sind überschaubar. In erster Näherung sprechen wir von 100.000 EUR bei einem Projektwert von 50 Mio. EUR, also von etwa 2 Promille.	
16	-	Es soll vertraglich sichergestellt werden, dass die im Vorhabenbezogenen B-Plan 50/18 festzusetzenden Vorgaben erreicht und Bauobjekte vollendet werden können und müssen.	Angesichts der Größe des Bauprojektes wird die Gefahr gesehen, dass der Investor evtl. nur einzelne Baufelder vollständig realisiert, während der Rest dann als Freifläche oder als Bauruine übrig bleibt. Insbesondere sind hier auch die Räumlichkeiten des Dorfgemeinschaftsraumes und der Gastronomie zu sichern, damit diese nicht erst später und dann auf Kosten der Stadt oder der Dorfgemeinschaft fertiggestellt werden müssen.	Planung
17		Abgrabungen ???		
18	A	Es sollten am Kapellenweg keine Einfamilienhäuser errichtet werden.	EFH sind in der heutigen Zeit energetisch nicht mehr zu rechtfertigen. Doppelhäuser sind auch deshalb besser, weil damit übergroße Bauten auf anderen Baufeldern entlastet werden könnten.	Ortsbild
19	A	Die Häuser am Kapellenweg sollten in ihrer Höhe und Ausrichtung der nicht unkomplizierten Topographie und der Ortsrandlage angepasst werden. Da ist evtl. ein Nacharbeiten nötig.	Wie bereits an anderer Stelle gefordert, sollten die Gebäudehöhen auf max. 1 ½ Geschosse begrenzt sein. Für einen harmonischen Übergang in die angrenzende Landschaft scheint dies deutlich angemessener. Gelungene Lösungen für Ortsrandlagen gibt es auch in Vinxel, z.B. am Panoramaweg. Auch die Ausrichtung der Gebäude zur Straße sollte noch einmal eingehend geprüft werden. Traufständige Gebäude scheinen sich hier besser in die gegebene Topographie einzupassen als giebelständige.	Ortsbild
20	A	Bei der Anordnung der Häuser am Kapellenweg sollte noch stärker der Hofcharakter herausgearbeitet werden, wie es auf einem Entwurf an-	Die Zuordnung von drei oder vier Häusern zu einem offenen Hofensemble hat nicht nur architektonische Funktion, sondern auch einen gesellschaftspolitischen Aspekt. So soll Gemeinschaft erlebbar gemacht werden. Auch hier muss es eine Mischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau geben.	Ortsbild

		<p>lässlich der Bürgerworkshops im November 2019 zu sehen war.</p> 		
21	A	Die geplanten Sichtachsen sind so anzulegen, dass sie auch den bisherigen Bewohnern des Kapellenweges einen freien Blick vom Wohnhaus in die Landschaft ermöglichen.		Ortsbild
22	A	Erschließungsbeiträge für den Kapellenweg dürfen bei den bisherigen Anliegern nicht erhoben werden. Die Stadtverwaltung soll dazu juristisch belastbare Erklärungen abgeben.	Für die Anlieger ist durch den Ausbau des Kapellenweges keine reale Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand gegeben. Ein Ausbau würde nur den Bauplänen des Investors dienen.	Verkehr
23	B	Die Höhe der Mehrfamilienhäusern in Baufeld B ist bei vorgesehenem Grenzabstand auf 2 ½ Geschosse plus Satteldach zu begrenzen.	Das östlich anschließende Flurstück liegt wegen eines Geländesprungs etwa 1,5 m tiefer. Für die dortigen Bewohner wären die Neubauten dann gefühlt noch ein Geschoss höher.	Ortsbild
24	C	Die beiden Baukörper, von manchen als Klötze bezeichnet, müssen komplett überarbeitet werden. Dabei sind Geschossigkeit und Kubatur deutlich zu verringern.	Wie bereits an anderer Stelle geschrieben, passen die Baukörper nicht in die umgebende Ortsstruktur. Sie sind Produkte einer austauschbaren Architektur und werden durchweg als fantasielos charakterisiert.	Ortsbild
25	C / D	Die Einfahrt zur Tiefgarage der Baufelder C und D sollte möglichst nahe am Kapellenweg liegen.	Nach der gegenwärtigen Planung erreicht man die Einfahrt in die Tiefgarage des Baufeldes C wohl nur, indem man an allen Häusern vorbei die Stichstraße bis zum Ende durchfährt. Dies ist aus Lärmschutzgründen und wegen der Emissionen unbedingt zu vermeiden.	Verkehr
26	D	Vinxel braucht dringend einen Dorfgemeinschaftsraum (Multifunktionsraum MFR). Der Bürgerverein Vinxel engagiert sich seit Jahren für eine solche Einrichtung. Am Dorfplatz scheint nun, gerade auch im Zusammenhang mit der Gastronomie, der ideale Ort dafür gefunden zu sein.	Bei diesem Punkt geht es um gelebte Dorfgemeinschaft: sich an einem Ort treffen, etwas gemeinsam erleben und dann zusammen auch essen und trinken. Es geht um urmenschliche Bedürfnisse. Um diese zu stillen, braucht es in Vinxel zweier Einrichtungen: eine Gastronomie und einen Dorfgemeinschaftsraum (Multifunktionsraum MFR). Denn für Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft, von Vereinen oder auch für private Feiern findet man im größeren Umkreis keine geeigneten Räumlichkeiten. Aber auch Angebote für die Dorfjugend und die Senioren sind nicht zu vergessen. Mehrere Belegungen pro Woche kommen so schnell zusammen. Zu den umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten und -bedürfnisse	Gastro MFR

			<p>wurde bereits ein separates Konzept erstellt.</p> <p>Von essentieller Bedeutung ist aber auch die direkte Nähe der Gastronomie. Viele der genannten Veranstaltungen werden nur dann zustande kommen, wenn dabei auch getrunken und gegessen werden kann. Da diese meistens abends, einem Feiertag oder am Wochenende stattfinden, ist ein Café in keiner Weise geeignet, es wäre eine glatte Fehlinvestition.</p> <p>Über ein Betreiber- und Finanzierungskonzept sollte nicht nur der Investor nachdenken. Hier sind unbedingt auch die Stadt Königswinter und die Vinxeler Dorfgemeinschaft, vertreten durch den Bürgerverein, mit hinzuzuziehen.</p>	
27	D	<p>Vinxel braucht dringend wieder eine Gastronomie. Dies ist seit Jahren für die große Mehrheit seiner Bewohner eine klare Forderung. Am Dorfplatz ist nach Überzeugung vieler der ideale Ort dafür. Die Gastronomie ist unbedingt auch im Zusammenhang mit dem Dorfgemeinschaftsraum (Multifunktionsraum MFR) zu sehen.</p>	<p>Bei diesem Punkt geht es um gelebte Dorfgemeinschaft: sich an einem Ort treffen, etwas gemeinsam erleben und dann zusammen auch essen und trinken. Es geht um urmenschliche Bedürfnisse. Um diese zu stillen, braucht es in Vinxel zweier Einrichtungen: einen Dorfgemeinschaftsraum (Multifunktionsraum MFR) und eine Gastronomie.</p> <p>Diese sollte als Restaurant gestaltet werden, möglichst auch mit Außengastronomie. Ein Café, das dann abends um 18 Uhr schließt, ist dafür aber nicht ausreichend. Mit einem interessierten Gastronomen wurde ein erstes Betriebskonzept erarbeitet. Danach umfasst der Einzugsbereich ca. 11.000 Einwohner, bietet also eine tragfähige Existenzgrundlage.</p> <p>Neben dem normalen Restaurantbetrieb sind die Veranstaltungen im MFR zu bedienen, die vorwiegend abends oder an Feiertagen stattfinden. Auch preiswerte Tagesangebote, insbesondere für ältere Menschen, sollen angeboten werden. Weiterhin wäre auch ein Catering für die schulischen Einrichtungen in der Nähe denkbar.</p>	Gastro MFR
28	D	<p>Der neue Dorfplatz ist multifunktional zu gestalten. So sollte er als Ergänzung zum Restaurant bzw. zum Dorfgemeinschaftsraum genutzt werden können. Außerdem sollten seine Aufenthaltsqualität und die Ansiedlung von Kleingewerbe (z.B. kleiner Feinkost-Handel) oder medizintherapeutischen Einrichtungen (wie Tagespflege für Ältere oder Behinderte, Fußpflege, Massage ...) zur Belebung des Platzes beitragen. Ein größerer Spielplatz für das Quartier ist hier nicht sinnvoll, allenfalls kleines Spielgerät.</p>	<p>Als Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität ist der vor Jahrzehnten als Notlösung gewählte und inzwischen hauptsächlich als Parkplatz genutzte Vünftzailplatz nicht geeignet. Dafür wird dringend Ersatz gesucht.</p>	Platz
29	D	<p>Der Block D2 hinter der Kapelle muss um mindestens ein Geschoss reduziert werden. Der Abstand zur Kapelle ist deutlich zu vergrößern.</p>	<p>Die denkmalgeschützte Kapelle „Mariae Heimsuchung“ ist der zentraler spiritueller Ort von Vinxels gefühlter Dorfmitte und nach Abriss des alten Hobshofes der letzte nennenswerte Rest von Vinxels kulturellem Erbe. Umso wichtiger ist es, der Kapelle einen würdigen Rahmen zu verleihen. So darf sie nicht von zu massiver Bebauung in zu kleiner Distanz bedrängt werden. Für die weitere Beurteilung ist die Stellungnahme der oberen Denkmalbehörde des LVR in Pulheim-Brauweiler zwingend zu berücksichtigen.</p>	Kapelle
30	D / F	<p>Im Rahmen eines alternativen Entwurfes sollte überlegt werden, ob Funktionen von Baufeld D auf das Baufeld F verlegt werden könnten.</p>	<p>Viele Vinxeler erinnern sich noch an die Zeiten, als man beim „Spanier“ auf der Terrasse saß und in die Weite Richtung Bergisches Land sehen konnte. Durch eine Verlegung des Restau-</p>	Gastro MFR

			rants auf diese Fläche könnte diese Situation wieder hergestellt werden. Auch ein Spielplatz wäre dadurch leichter zu realisieren. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie wären minimiert.	
31	E	<p>Der Wohnblock mit seinen ca. 36 WE ist für Vinxel vollständig abzulehnen. Er kann nur als städtebauliche Katastrophe und als gesellschaftspolitischer Offenbarungseid gewertet werden.</p> <p>Man muss diesen Block in mehrere Einzelgebäude auflösen, wie bereits in einem früheren Entwurf des Investors gezeigt. Auch eine Verteilung von Wohnfläche auf das Baufeld F wäre machbar, wenn, wie angestrebt, der KiTa-Bedarf anderweitig gedeckt werden könnte.</p>	<p>Der Wohnblock passt im Hinblick auf Maßstäblichkeit, Proportionen und Funktion absolut nicht in die umgebende Bebauung. Viel zu hoch und viel zu voluminös. Für die Zufahrt auf Vinxel ist es geradezu eine Beleidigung. Da sieht sich selbst der Investor bei einer Visualisierung gezwungen, das komplette untere Geschoss durch eine hohe Hecke zu kaschieren.</p> <p>Zudem lässt dieses Gebäude mit seinen 36 WE nicht erwarten, dass es in diesem ausgegrenzten Bereich ein gedeihliches Miteinanderwohnen geben wird. Mehr Ghetto geht kaum.</p>	Ortsbild
32	F	<p>Es wird angeregt, die KiTa nicht auf dem Gelände des B-Planes 50/18 zu erreichen. Vielmehr soll der sich aus dieser Fläche ergebende Bedarf an KiTa-Plätzen (etwa 10 Plätze) dadurch gedeckt werden, dass die KiTa-Löwenzahn eine entsprechende Erweiterung erfährt.</p> <p>Ergänzend oder alternativ ist eine zusätzliche KiTa, dann für den gesamten Sozialraum 4, im Zuge von anstehenden Schulneubauten zwischen Vinxel und Stieldorf einzuplanen.</p>	<p>Die Diskussion über den Bedarf einer Kindertagesstätte hat sich insofern als schwierig erwiesen, als es hier nicht nur um Bauen in Vinxel und den Zuzug von Neubürgern geht, sondern um den Bedarf eines größeren Bereiches, des Sozialraumes 4. Eine nüchterne Betrachtung wird auch dadurch erschwert, dass für die Bedarfsermittlung Bauflächen der nächsten 20 Jahre einbezogen werden, die aber evtl. gar nicht bebaut werden oder deren Aufstellungsbeschlüsse sogar wieder zurückgenommen wurden (wie der B-Plan 50/19).</p> <p>Die links aufgeführten Alternativen bieten eine gute Lösung für diese Problematik. Eine Erweiterung der KiTa Löwenzahn scheint nach ersten Betrachtungen vom Platzbedarf wie auch architektonisch möglich zu sein.</p> <p>Die Alternativen sind insofern als realistisch einzustufen, als der Investor öffentlich bekundet hat, sich auch dann an der Finanzierung zu beteiligen, wenn die KiTa nicht im Bereich des B-Planes 50/18 errichtet werden sollte.</p>	KiTa
33	F	<p>Eine weitere Alternative für die KiTa wäre der Tausch der Baufelder E und F.</p>	<p>Ein Funktionstausch der Baufelder E und F hätte für beide Nutzungen Vorteile. Zum einen wäre bei einer KiTa im Baufeld E eine sinnvolle Zufahrtsregelung für Autos leichter zu realisieren. Zum anderen wäre durch Verlegung des Wohnbereiches auf Baufeld E die „Ghetto-Situation“ verhindert.</p>	KiTa