



**Bürgerinitiative
Vinxel**

Die Sprecher:

Jörg Bruns
Kapellenweg 15
53639 Königswinter
jbruns@bi-vinxel.de

John Peter
Alter Heeresweg 43
53639 Königswinter
jpeter@bi-vinxel.de

Stadt Königswinter
Stadtplanung
53637 Königswinter
barbara.kinz@koenigswinter.de

Königswinter, den 3. November 2022

sowie in Kopie an

Theo Krämer, Leiter des Dezernates III der Stadt Königswinter,
Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg
theo.kraemer@koenigswinter.de

Anya Geider, Geschäftsbereich Planen und Bauen
Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg
anya.geider@koenigswinter.de

*Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/18 „Kapellenweg West / Holtorfer Straße“
Hier: Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung*

Sehr geehrte Frau Kinz,

in der Anlage übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der Bürgerinitiative Vinxel zum Bebauungsplan 50/18.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jörg Bruns
Sprecher

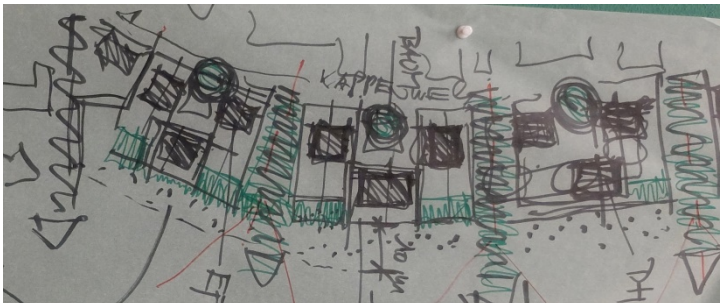
gez. John Peter
Sprecher

Lfd. Nr.	Baufeld	Anregungen	Begründung
1	-	<p>Es wird angeregt, mit dem Bauprojekt „neue Ortsmitte Vinxel“ (B-Plan 50/18) die Verantwortung dafür zu übernehmen, dass nachfolgende Generationen für lange Zeit in Vinxel gut und gerne leben können.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, das Projekt nicht dafür zu missbrauchen, um irgendwie gearteten Wohnraum zu errichten. Vielmehr sollte es als eine fast einmalige Chance verstanden werden, an dieser zentralen Stelle von Vinxel etwas zu schaffen, das in seiner städtebaulichen Qualität, in seiner ästhetischen Ausrichtung auch den Ansprüchen in 100 Jahre noch genügen kann.</p>	<p>Es sollte uns bewusst sein, dass wir als Gesellschaft unsere Verantwortung für die Zukunft unserer Kinder nicht nur dadurch wahrnehmen, dass wir für deren optimale Ausbildung sorgen oder dass wir uns für die Eindämmung des Klimawandels einsetzen, sondern auch dadurch, dass wir gemeinsam unser dörfliches Umfeld so gestalten, dass man auf lange Zeit gerne hier lebt, mit Leib und mit Seele.</p> <p>Investor, Bürger und letztlich die von uns gewählten Politiker sollten dafür sorgen, dass nun das Bestmögliche für die Zukunft unseres Dorfes geschaffen wird. Dies sollte auch die Wertschätzung des architektonischen Erbes umfassen. Ein Projekt, das eine Fläche von etwa 25.000 qm in Anspruch nimmt und vielleicht 50 Mio. EUR kostet, hat sicher eine herausgehobene städtebauliche Lösung verdient. Es sollte gut angelegtes Geld sein.</p>
2	-	<p>Investor wie Stadtpolitik und -verwaltung wie Vinxeler Bürger sollten eine gemeinsame Vision entwickeln, wie im Gültigkeitsbereich des B-Plans 50/18 ein Quartier zum Vorteil aller Beteiligten 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.</p>	<p>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.</p>
3	-	<p>Es wird angeregt, sich insgesamt stärker an den Vorgaben und Hinweisen des BauGB zu orientieren.</p>	<p>Das BauGB trifft wichtige Aussagen darüber, was in einer Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Etliche betreffen auch ganz konkret den B-Plan 50/18. Nachfolgend einige Auszüge:</p> <p><i>§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.</i></p> <p><i>§1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Belange insbesondere zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</i></p> <p><i>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,</i></p> <p><i>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</i></p> <p><i>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</i></p> <p><i>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</i></p>

			<p><i>öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</i></p> <p><i>§1 (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i></p> <p><i>§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (in Gänze)</i></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 Geschossen mit Satteldach zu begrenzen, am Kapellenweg (Baufeld A) und im Baufeld B auf 1 ½ Geschosse. Im Übrigen sind Proportionen und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung (ausgenommen „Aussiedlerheim“) fortzuführen.</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 qualitativvolles Weiterbauen in der Beachtung von Maßstäblichkeit und Proportionen bei Geschossigkeit und Dachform. Nur so ist die Einfügung in den dörflichen Charakters 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 bereits mit Mansarddach hinterlässt einen völlig anderen Eindruck als einer mit Satteldach, selbst bei gleicher Gesamthöhe. Die Ortssilhouette wird viel direkter 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 zu einem harmonischeren Übergang in die angrenzende Landschaft beitragen.</p> <p>Bei den Doppelhäusern in Baufeld B ist die 2-Geschossigkeit plus Satteldach bei vorgesehenem Grenzabstand unangemessen, denn das östlich anschließende Flurstück liegt wegen des Geländesprungs gut 2 m tiefer. Auf dessen Bewohner hätte das die Wirkung wie quasi ein weiteres Geschoss.</p> <p>Entscheidungen darüber sind fachlich zu bewerten und unterliegen nicht dem subjektiven Geschmack des Vorhabenträgers.</p>
5	-	<p>Zur vorliegenden Planung muss der Investor weitere Grundrisse, Schnitte und Ansichten liefern.</p>	<p>Eine seriöse Beurteilung des Bauvorhabens ist mit den derzeitigen Unterlagen kaum möglich. Insbesondere ist die Einbindung von Gastronomie und Multifunktionsraum in den Dorfplatz nicht ausreichend dargestellt. Die Schnittverläufe bringen ebenfalls nicht viel Erhellung. Bei den Visualisierungen werden meist geschickt Perspektiven eingenommen, die die wirklichen kritischen Stellen als unwesentlich erscheinen lassen oder gar ganz verbergen. Mit Bäumen und Hecken werden so ganze Geschosse unsichtbar gemacht.</p>
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 im Entwurf von 2019 geplanten 90 Wohneinheiten oder 10.000 qm Wohnfläche sollten auch heute als absolute Obergrenze angesehen werden. (Dieser frühere Entwurf für etwa 300 Personen wurde damals bereits von vielen, auch aus der Politik, als zu groß dimensioniert angesehen.)</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>Zur ersten Beurteilung des Zuwachses 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 (das 10-fache im Entwurf von 2019) dessen, was man bundesweit für erforderlich ansieht. Das entspricht ca. 400 Neubürgern und einem Zuwachs von knapp 25 % (18 % im Entwurf von 2019)</p>

			<p>innerhalb von vielleicht 2 Jahren.</p> <p>Dies ist aus unserer Sicht eindeutig zu viel für unsere Dorfgemeinschaft und für eine erfolgreiche Integration der Neubürger. Nur als Hinweis: Die Integration der Bewohner der Langen Hecke ist bis heute, zwanzig Jahre nach deren Bau, noch nicht wirklich gelungen.</p> <p>Vielleicht wird die damit verbundene Herausforderung für Vinxel deutlicher, wenn wir die Zahlen einmal auf ganz Königswinter übertragen. Das wäre dann so, als würden innerhalb von zwei Jahren ca. 10.500 Neubürger dazukommen, so viel wie Königswinter Altstadt und Oberdollendorf zusammen!</p> <p>Nun wird als Argument für den starken Zuwachs gerne genannt, das Baulandmodell sehe schließlich einen Anteil von 30 % für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vor. Aber 30 % kann man von jedem Wert nehmen. Die erreicht man nicht nur dadurch, dass man auf 10.000 qm so viel aufschlägt, bis es 30 % sind (das wären dann bei 14.285 qm), man kann z.B. auch 10.000 qm auf 7.000 qm plus 3.000 qm aufteilen.</p> <p>Schließlich noch zwei Zahlen zum Nachdenken: Im Jahr 2004 hatte Vinxel 1.871 Einwohner, im Jahr 2022 sind es nur noch 1.654, also etwa 200 Personen weniger. In dieser Zeit sind kaum Häuser abgerissen, allenfalls durch größere ersetzt worden. Was ist mit dem freigewordenen Wohnraum?</p>
7	-	Es wird angeregt, im Zuge des Neubaus den ÖPNV auf den bekannten Relationen der Linien 537 und 541, aber auch in Richtung Siegburg deutlich zu verbessern.	<p>Der Zuzug von 300 oder mehr Personen wird generell zu einer stärkeren Nutzung des ÖPNV führen. In besonderen Maße ist dies auch zu erwarten, weil durch die konsequente Umsetzung des Baulandmodells in Vinxel deutlich mehr Personen leben werden, deren finanzielle Situation die Nutzung eines privaten Pkw nicht ermöglicht, die also besonders auf den Bus angewiesen sein werden. Auch die wachsende Gruppe der eher immobilien älteren Generation würde davon profitieren.</p> <p>Dass Verkehrswende und Klimaanpassung ohnehin eine Verbesserung des ÖPNV fordern, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.</p>
8	-	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>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 Ghettoisierung vermieden werden. Es darf nicht sein, dass an der Bushaltestelle die einen nach rechts, die anderen nach links gehen müssen.</p>
9	-	Die Wohnbedürfnisse und -erfordernisse älterer Menschen sollen besonders berücksichtigt werden, um damit auch Platz für junge Familien zu schaffen.	<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>
10	-	Es ist ein Konzept zu erstellen, das alle ökologischen Aspekte „modernen	Die weltweit größte Herausforderung ist jetzt und für lange Zeit die bereits eingetretene und weiter zu

		<p>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>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>Dies ist eine sehr große Herausforderung, der nur nachzukommen ist, wenn ab sofort bei neuen Bauprojekten alle Möglichkeiten genutzt werden. Sie betreffen jede Lebensphase eines Bauwerks, von der Gewinnung der Baustoffe bis zur späteren Entsorgung. Insbesondere der Einsatz von Energie und Wasser sind von fundamentaler Bedeutung. Hier eine unvollständige Themenliste: Photovoltaik, Wärmepumpe, Wärme-Kraft-Kopplung als zentrale Anlage, Wassermanagement, recycelte, recycelbare und nachwachsende Baustoffe, Nachhaltigkeit allgemein, Fassaden- und Dachbegrünung, Baumpflanzungen.</p>
11	-	<p>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.</p>	<p>Die dringend erforderliche Verkehrswende sollte auch bis in 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.</p> <p>Wenn dann einmal die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs fortgeschritten ist, könnte die Fläche des Quartiersstellplatzes auch nach und nach wieder freigegeben werden.</p>
12	-	<p>Es wird angeregt, ein Grünkonzept für die Fläche des B-Planes 50/18 einzufordern. Darin sollte z. B. enthalten sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neue Bäume sollten bei der Pflanzung bereits groß genug sein, dass sie ihre raumgestaltende Funktion ansatzweise erfüllen können und dafür nicht noch weitere 15 Jahre benötigen (Negativbeispiel Lange Hecke). 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. 4. Hecken sollten naturnah angelegt werden und sich aus heimischen Arten zusammensetzen. 	<p>Für den erforderlichen Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung scheinen die ausschließlichen Hinweise des Investors auf Dachbegrünung nicht ausreichend,</p> <p>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</p>
13	-	<p>Es sollen Räumlichkeiten für Co-Working vorgesehen werden.</p>	<p>Durch Räume für Co-Working können berufliche Tätigkeiten am Wohnort erledigt werden, ohne dass man dafür zuhause einen Raum reservieren muss. Es 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 Wänden, Störung durch die Familie ...) vermieden werden.</p>
14	-	<p>Es wird angeregt, Baustoffe des Alten Hobshofes im sichtbaren Bereich von Neubauten wieder zu verwenden, z.B. Ziegel oder Balken des alten Stallgebäudes. Dabei sollte es auch Hinweise auf die Historie des Ortes geben.</p>	<p>Nach derzeitiger Planung wird der alte Hof nicht die Wertschätzung erfahren, die ihm viele Vinxel eigentlich zukommen lassen möchten. Sie empfinden seinen Abriss auch als Zerstörung 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.</p>

15		Es ist zu prüfen, ob bei einigen Gebäuden in direkter Umgebung der Baustelle nicht eine Beweissicherung durchgeführt werden muss.	Der bauliche Zustand der Kapelle und das Alter von Gebäuden (z.B. Kapellenweg 7) könnten eine Beweissicherung erfordern.
16	-	Wie bereits früher gefordert, sollen Politik und Verwaltung der Stadt Königswinter den Investor auffordern, mehr als nur einen (mehr oder weniger) alternativlosen Entwurf zur weiteren Beratung vorzustellen.	<p>Bei Projekten in einer Größenordnung wie der hier gegebenen ist es eigentlich üblich, mehrere alternative Planungen als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Abstimmung zu stellen.</p> <p>Es sei noch einmal festgestellt, dass es hier nicht nur um einige Wohnhäuser geht wie z.B. sonst bei einem Lückenschluss. Hier ist 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. Da sollte es nicht nur die Alternative zwischen 3 oder 4 Geschossen geben, sondern wirklich unterschiedliche Entwürfe, aus denen man das Beste dann wählen kann.</p> <p>Die Kosten eines solchen Wettbewerbs im begrenzten Verfahren sind überschaubar. Sie liegen etwa bei 60.000 EUR bei einem Projektwert von geschätzt 50 Mio. EUR, also in der Größenordnung von 1 Promille.</p>
17	-	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.
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 dadurch Wohneinheiten aus übergroßen Bauten hierher verlagert werden könnten.
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.	<p>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 Beispiele für Gebäude in Ortsrandlagen gibt es bereits in Vinxel, z.B. am Panoramaweg.</p> <p>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.</p>
20	A	<p>Bei der Anordnung der Häuser am Kapellenweg sollte noch stärker der Hofcharakter herausgearbeitet werden, wie es auf einem Entwurf anlässlich</p> 	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.

		der Bürgerworkshops im November 2019 zu sehen war.	
21	A	Die geplanten Sichtachsen sollten nicht zu schmal angelegt sein, also eher als Sichtkorridore. Dabei sollten sie so positioniert werden, dass sie auch den bisherigen Bewohnern des Kapellenweges einen freien Blick vom Wohnhaus in die Landschaft ermöglichen.	
22	A	Erschließungsbeiträge für den Kapellenweg dürfen bei den bisherigen Anliegern nicht erhoben werden. Die Stadtverwaltung soll dazu juristisch belastbare Erklärungen abgeben.	Der Ausbau des Kapellenweges brächte für die Anlieger keine reale Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand. Er würde nur den Bauplänen des Investors dienen.
23	B	Die Höhe der Doppelhäuser in Baufeld B ist auf 1 ½ Geschosse plus Satteldach zu begrenzen.	Das östlich anschließende Flurstück liegt wegen eines Geländesprungs um ca. 2 m tiefer. Für die dortigen Bewohner würden die Neubauten fast wie 1 ½-geschossig wirken.
24	C	Die beiden würfelartigen Baukörper, von manchen als Klötze bezeichnet, müssen komplett überarbeitet, am besten aufgelöst werden. Dabei sind Geschossigkeit und Kubatur deutlich zu verringern. Maximal sind 2 Geschosse plus Schrägdach (Mansarddach) vorstellbar.	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.
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 überflüssiger Emissionen unbedingt zu vermeiden.
26	C / E	Es ist zu prüfen, in wie weit die Abgrabungen in den Baufelder C und E zulässig sind.	Einem Kommentar zur BauO NRW (<i>Gädtker / Johlen et al., 13. Auflage</i>) ist zu entnehmen, dass Abgrabungen unzulässig sind, wenn sie nur dazu dienen, ein Geschoss zu kaschieren (eigene Ergänzung: ...oder die Geschossfläche zu erhöhen.) Im Baufeld C könnte diese Maßnahme zusätzlich den Baumbestand zur Vinxeler Straße hin gefährden. Die Bewohner des Erdgeschosses von Block C.2 würden dann auf zwei Seiten in einen Hang blicken.
27	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, ein guter 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 oder von Vereinen, für private Feiern und für kulturelle Veranstaltungen findet man im größeren Umkreis keine geeigneten Räumlichkeiten. Aber auch Angebote für die Dorfjugend und die Senioren sollen endlich realisierbar sein. Mehrere Belegungen pro Woche kommen so schnell zusammen. Zu den umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten und -bedürfnisse wurde bereits ein separates Konzept erstellt. 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

			<p>kann. Da diese meistens abends, einem Feiertag oder am Wochenende stattfinden, wäre 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>
28	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 passende 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 Außenbereich. Ein bislang vorgesehenes Café, das dann abends um 18 Uhr schließt, ist dafür in keiner Weise 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>
29	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 medizin-therapeutischen Einrichtungen (wie Tagespflege für Ältere oder Behinderte, Fußpflege, Massage ...) zur Belebung des Platzes beitragen. Ein größerer Quartier-Spielplatz 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>
30	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 in Vinxels Dorfmitte und nach Abriss des alten Hobshofes der letzte nennenswerte Rest eines kulturellen Erbes. 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>
31	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 Restaurants auf diese Fläche könnte diese Situation wieder hergestellt werden. Auch ein Spielplatz wäre dadurch leichter zu realisieren. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gastronomie wären minimiert.</p>
32	E	<p>Der Wohnblock mit seinen ca. 36 WE und 4 Geschossen ist für Vinxel vollständig abzulehnen. Er kann nur als städtebauliche Katastrophe und als</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. Jegliches Augenmaß ist hier verloren gegangen.</p>

		<p>gesellschaftspolitischer Offenbarungseid gewertet werden. 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>Bei der Anfahrt von Holtorf her wäre der Blick auf Vinxel und das dahinterliegende Siebengebirge völlig zerstört. Die Kapelle am Straßenende mutet dann eher wie eine Hundehütte an. Da sieht sich der Investor selbst bei seiner Visualisierung gezwungen, das komplette untere Geschoss durch eine hohe Hecke zu kaschieren. Der Block mit seinen 33 Meter mal 44 Meter Seitenlänge wird vermutlich nicht der Ort für ein ungestörtes Miteinanderwohnen sein. Diese Sorge wird noch durch das direkt daneben stehende „Aussiedlerheim“ verstärkt, ebenfalls nur mit Sozialwohnungen und von den Vinxelern als architektonischer Sündenfall betrachtet. Mehr Ghetto geht kaum.</p>
33	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. 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. Hier wäre die Frage zu stellen, wie sinnvoll es ökologisch (Verkehrswende) wie sozialpolitisch (der KiTa-Freund lebt in einem anderen Ort) ist, wenn Kinder nur noch mit Hilfe eines Pkws in ihre KiTa kommen können. Eine nüchterne Betrachtung wird auch dadurch erschwert, dass für die Bedarfsermittlung bislang potentielle Bauflächen der nächsten 20 Jahre einbezogen werden, die aber evtl. gar nicht bebaut werden oder deren Aufstellungsbeschluss sogar wieder zurückgenommen wurde (B-Plan 50/19). 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. 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. Eine weitere Alternative wurde ebenfalls diskutiert, aber zugunsten der oben erwähnten wieder verworfen. Dabei ging es um einen Funktionstausch der Baufelder E und F. Dann wäre zum einen die Autofahrt zur KiTa besser zu regeln gewesen, zum anderen die beim Wohnblock in Baufeld E befürchtete „Ghetto-Situation“ leichter zu verhindern gewesen.</p>
34	F	<p>Es wird angeregt, das Baufeld F für Wohnungsbau und teilweise als Quartiersstellplatz zu nutzen.</p>	<p>Durch die Nutzungsänderung könnten Wohneinheiten aus anderen Baufeldern hierher verlagern werden. Diese könnten dann wiederum in ihrer Massivität reduziert werden. Die Anregung für einen Quartiersstellplatz wurde bereits an anderer Stelle gegeben.</p>