



**Bürgerinitiative
Vinxel**

An die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Umweltschutz
der Stadt Königswinter

- Herr Dr. Rainer Blanke
- Herr Michael Droste michael.droste@dielinke-koenigswinter.de
- Herr Dr. Gerhard Duda duda@spd-koenigswinter.de
- Herr Franz Gasper f.gasper@cdu-koenigswinter.de
- Herr Dr. Josef Griese j.griese@cdu-koenigswinter.de
- Frau Anne-Dore Holl anne-dore.holl@gruene-koenigswinter.de
- Herr Norbert Mahlberg n.mahlberg@cdu-koenigswinter.de
- Herr Michael Ridder michael.ridder@koewi-online.de
- Frau Ulrike Ries-Staudacher ulrike.ries@koewi-online.de
- Herr Burkhard Rinkens
- Herr Bernd Schlegel bernd.schlegel@gmx.net
- Herr Björn Seelbach seelbach@spd-koenigswinter.de
- Herr Uwe Sentner
- Frau Jasmin Sowa-Holderbaum jasmin.sowa-holderbaum@gruene-koenigswinter.de
- Herr Dr. Friedemann Spicker
- Herr Sebastian Stoffer s.stoffer@cdu-koenigswinter.de
- Frau Prof. Dr. Katja Stoppenbrink
- Frau Dr. Insa Thiele-Eich insa.thiele-eich@koewi-online.de

Hinweis:

Auflistung in alphabetischer Reihenfolge der Empfängernamen

Bitte:

Einige E-Mail-Adressen (Sachkundige Bürger) sind uns nicht bekannt. Hier bitten wir Herrn Michael Ridder als Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Umweltschutz, unser Schreiben an diese Personen weiterzuleiten.

Bebauungsplan 50/18

hier: vorläufige Stellungnahme der Bürgerinitiative Vinxel (BI) zu den Planungsunterlagen der SHP Vinxel GmbH, wie sie zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) am 8. März 2023 veröffentlicht wurden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerinitiative Vinxel (BI) hat sich wieder intensiv mit dem zuletzt vorgestellten Entwurf der SHP Vinxel GmbH befasst. Dazu dürfen wir grundsätzlich festhalten, dass in dieser Version weitere Anregungen und Forderungen der Vinxeler Bürgerinnen und Bürger umgesetzt worden sind und die Planung damit tendenziell auf einem guten Wege zu sein scheint. Dennoch bleiben die Planungsunterlagen in mancherlei Hinsicht unzureichend, wichtige Fragen sind nicht oder nur schwer zu beantworten. Mehr dazu in unserer vorläufigen Stellungnahme im Anhang.

Zunächst halten wir es für erforderlich, noch etwas zu den Rahmenbedingungen zu sagen. Denn leider haben sich in den letzten Wochen im Zusammenspiel zwischen Politik, Verwaltung, Investor und Bürgern Situationen ergeben, die es manchmal schwer machen, sich ganz nüchtern auf die eigentliche Planung zu konzentrieren.

- So war beim ASUK am 8. März 2023 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 BauGB noch nicht abgeschlossen, die Verwaltung hatte auf diesen Umstand sogar ausdrücklich hingewiesen. Dennoch wurden Beschlüsse gefasst, die eindeutig mit der Bebauung am Hobshof und damit mit der nicht abgeschlossenen Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen in Zusammenhang stehen. Dieses Verhalten ist für viele von uns schwer nachvollziehbar, denn unter Würdigung von Bürgereingaben stellt man sich gemeinhin etwas anderes vor. Der Unmut der Vinxeler Bevölkerung ist allenthalben zu spüren.
- Da noch nicht abgeschlossen, konnte die Auswertung bislang wohl auch nicht die Stellungnahmen eher allgemeiner Art berücksichtigen, darunter die umfangreiche Unterschriftenliste, die von ca. 25 % der wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger Vinxels unterzeichnet worden war. Diese Eingaben sind vor allem an die Politik und Stadtverwaltung von Königswinter gerichtet. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse noch nachgetragen und in die Sitzungsunterlagen des nächsten ASUK eingearbeitet werden. Die Bewertung sollte auch Anhaltspunkte hinsichtlich Anzahl und Relevanz der Anregungen geben.
- Der bisherige Verlauf der Abbrucharbeiten am Hobshof ist – nach all den Vorwarnungen und Vorgesprächen – ebenfalls nicht geeignet, bei der Bürgerschaft ein Mehr an Vertrauen zu schaffen. Was soll man vom Vorgehen von Investorin und Verwaltung halten? Ist da wirklich nur der Baggerfahrer der Schuldige, wie es im Artikel im General-Anzeiger angedeutet wird?

Unabhängig von diesen Punkten wollen wir uns nun den Planungsunterlagen zuwenden. Wegen der nicht abgeschlossenen Auswertung, der noch ausstehenden Variantenfestlegung und des unbedingt erforderlichen Modells (siehe Anlage) kann es sich hier ausdrücklich nur um eine vorläufige Stellungnahme handeln.

Neben einigen grundsätzlichen Betrachtungen zu Wohndichte und dringend erforderlichen Detailkonzepten gibt es in der Stellungnahme Hinweise zu einzelnen Baufeldern. Hier finden sich evtl. Details, die in der derzeitigen Planungsphase noch nicht im Vordergrund stehen, dennoch aber schon Berücksichtigung finden können.

Wir würden es nun sehr begrüßen, mit Ihnen, den Mitgliedern des ASUK, in einen intensiveren Austausch eintreten zu können, vielleicht auch noch vor dem nächsten ASUK am 24. Mai 2023. Über eine entsprechende Rückmeldung aus Ihren Reihen mit Vorschlägen zu Termin und Modalität würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jörg Bruns
Sprecher
jbruns@bi-vinxel.de

gez. John Peter
Sprecher
jpeter@bi-vinxel.de

Kontakt: John Peter, Alter Heeresweg 43, 53639 Königswinter, Tel. 02223 / 903115



**Bürgerinitiative
Vinxel**

Vorläufige Stellungnahme der Bürgerinitiative Vinxel (BI)

zu den Planungsunterlagen der SHP Vinxel GmbH, wie sie zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) am 8. März 2023 veröffentlicht wurden (Stand der Stellungnahme 7. Mai 2023)

Variantenwahl

Nach dem Beschluss des ASUK am 8. März 2023 zu TOP 4.7 ist eigentlich nur klar, dass eine KiTa nicht vor dem „Flüchtlingsheim“ in Stieldorf errichtet werden soll. Insofern sind noch alle Varianten 3 bis 5 möglich, auch Variante 4, die keine KiTa am Hobshof vorsieht. Nach unserem Kenntnisstand ist z.B. nicht ausreichend und nicht fair bewertet worden, dass es sich um insgesamt zwei Vorschläge zur Erweiterung der KiTa Löwenzahn handelt. Die ablehnenden Argumente in den Sitzungsunterlagen beziehen sich nur auf einen der Vorschläge, sie setzen sich jedoch nicht wirklich damit auseinander und drücken in unserer Wahrnehmung vor allem ein Wir-wollen-das-nicht aus. Dies sollte im ASUK am 24. Mai 2023 noch einmal thematisiert werden.

Die BI-interne Diskussion hat sich nun vornehmlich mit der Variante 3 befasst, also KiTa neben dem „Aussiedlerheim“ in Vinxel. Unsere folgenden Anmerkungen beziehen sich immer auf diesen Planungsvorschlag, sind aber mit gewissen Anpassungen auch auf die anderen Varianten übertragbar.

Arbeitsmodell / Massenmodell

Bei intensiverer Auseinandersetzung mit den vorgeschlagenen Varianten zeigte sich sehr schnell, dass die Planungsunterlagen, bestehend aus Grundrissen und einigen Schnitten, oft nicht ausreichen. Auf dieser Basis ist es recht schwierig, die Beziehungen zwischen einzelnen Baukörpern und zur Bestandsbebauung sowie deren Maßstäblichkeit seriös zu beurteilen. Selbst in unserer Gruppe aus Städteplaner, Architekt, Vermessungsingenieur und Bauingenieur, die man vielleicht auch als Fachleute ansehen könnte, mussten wir das so feststellen. Wir halten es daher für unerlässlich, die Planungsunterlagen der SHP Vinxel GmbH durch ein Modell zu ergänzen. Das kann ein Massenmodell sein, aber auch ein preiswerteres und veränderbares Arbeitsmodell wäre ausreichend. Dieses sollte umgehend von der Vorhabenträgerin nachgefordert werden. In einem Schreiben vom 28. März 2023 an den Leiter des Dezernats III haben wir bereits darauf hingewiesen.

Ohne das Bürgerbeteiligungsverfahren nach BauGB vielleicht noch einmal komplett zu starten, muss dann dennoch genügend Zeit für Politik wie Bürgerschaft gegeben sein, um kritische Situationen anhand des Modells zu klären oder auch zu bestätigen. Für die BI ist es daher nicht vorstellbar, dass beim nächsten ASUK am 24. Mai 2023 bereits Entscheidungen über die nächsten Schritte im Beteiligungsverfahren nach BauGB getroffen werden können.

Wohndichte

Beim Vergleich der Varianten 3 und 5 ist fast alles gleich, im Wesentlichen ändert sich nur die Lage der KiTa, einmal auf der östlichen, einmal auf der westlichen Seite der Holtorfer Straße. Daraus resultieren dann jedoch Unterschiede bei Größe der Gesamtwohnfläche (WF) und Anzahl der Wohneinheiten (WE): Variante 3: WF 12.107 m², 117 WE; Variante 5: WF 11.628 m², 106 WE. Hier sollte die Planung dahingehend geändert werden, dass in der Variante 3 die Werte aus der Variante 5 realisiert

werden können. Damit käme man dem Wunsch vieler Bürger nach deutlich geringerer Wohndichte als im letzten Entwurf entgegen.

Detailkonzepte

Allgemein stellen wir fest, dass nach unserer Einschätzung wichtige Konzepte im vorliegenden Entwurf noch nicht vorhanden sind. Diese sollten aber so früh wie möglich vorliegen und dann auch Bestandteil des Satzungsbeschlusses werden. Es darf nicht der Investorin überlassen bleiben, welche Konzepte aufgestellt und in welchem Umfang sie erfüllt werden, sie dürfen keine Absichtserklärung bleiben.

Außerdem wird oft deutlich, dass entsprechende Konzepte auf kommunaler Ebene hilfreich oder sogar dringend erforderlich sind, wenn nicht Flickwerk entstehen soll, das eine Einbindung in größere Zusammenhänge erschwert oder verunmöglicht.

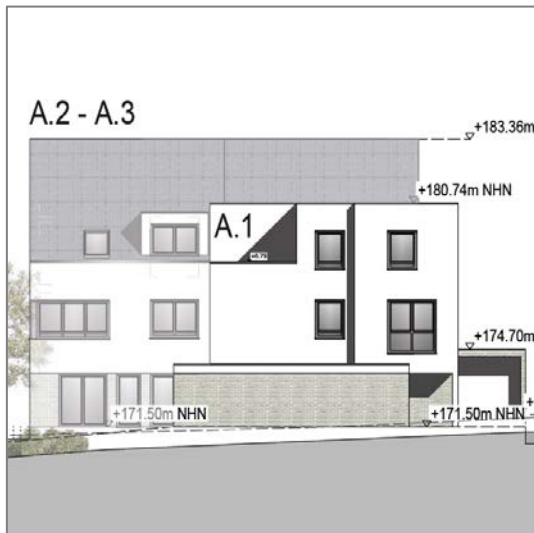
Konzepte sollten noch u.a. zu folgenden Themen geliefert oder nachgebessert werden (unvollständige Liste von Anregungen):

- Vereinbarkeit mit den am 2. November 2021 beschlossenen Klimaschutz-Leitzielen zur Klimaneutralität bis 2035
- Wassermanagement: Trennsystem, Regenwasserhaltung und Wiederverwendung als Brauchwasser
- Energiegewinnung und -einsatz, nachdem Blockheizkraftwerke (fast) obsolet sind, Verknüpfung mit kommunalem Energiekonzept
- Baumaterialien: Es war in früheren Gesprächen z.B. vom Einsatz nachwachsender Baustoffe wie Holz die Rede, aber das Thema ist deutlich umfangreicher. Und es hängt wieder oft direkt mit dem Energieeinsatz zusammen.
- Grünmanagement: Auf Begrünung wird in den Planungsunterlagen bislang eigentlich nur zweimal eingegangen, einmal bei der Weißdornhecke am nördlichen Rand des Baufeldes A und dann bei der Dachbegrünung. Das ist nach unserer Auffassung eindeutig zu wenig. So fehlen auch Hinweise zur Baumbepflanzung an der Vinxeler Straße oder zum Grün zwischen Baufeld B und dem Nachbargrundstück. Es ist ein umfassendes, schlüssiges Grünkonzept erforderlich, das sich dann auch mit Wandbegrünung und Alternativen zur reinen Weißdornhecke (siehe dazu auch Abschnitt Baufeld A) befasst.
- Verkehr: Verlegung der Einmündung Kasseler Weg auf Holtorfer Straße, Fußgängerüberwege, Carsharing, Reduzierung der Parkflächen, Stromtankstellen, Verlegung der Bushaltestelle (Diese wird von der BI als ungünstig bis falsch angesehen. Dazu wird es eine eigene Stellungnahme geben.)
Die BI wird immer wieder auf den zu erwartenden Verkehr in der Bauphase und danach angesprochen. Hier wäre es wünschenswert, mit den Bürgern jenseits eines verkehrswissenschaftlichen Gutachtens in einen Dialog einzutreten und gut verständliche Informationen zu geben.
- Nutzungskonzept: In Ergänzung oder alternativ: Gastronomie, Bürgerraum, Coworking-Space, Angebot für Senioren / Kranke / Behinderte, Feinkost- / Weinhandel. Das Innenraumkonzept sollte so früh wie möglich darauf abgestimmt werden.

- Kommunikationsinfrastruktur: Hier scheint es im Raum Vinxel derzeit deutliche Defizite beim Ausbau mit Breitband- / Glasfaserkabel zu geben.

Baufeld A

- Die Punkthäuser A.1, A.6, A.15 und A.20 sind nicht für einen sanften Übergang in die Landschaft geeignet und werden in dieser Umgebung als Fremdkörper wahrgenommen.



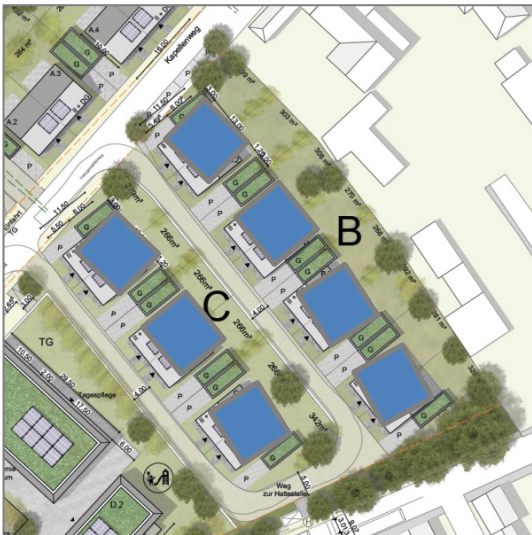
In den Schnitten (z.B. Konzeptmappe, Folien 7 und 8) sind sie (absichtlich?) so dargestellt, dass man sie auf den ersten Blick für einen Teil der dahinterliegenden Häuser mit Satteldach halten könnte. Das ist irreführend. Wir schlagen vor, die Punkthäuser durch 1½-geschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach zu ersetzen.

- Die Anordnung der Garagen als Zweierblock mit Abstand zu den Wohnhäusern wirkt etwas befremdlich, mag sich aber aus dem abfallenden Gelände ergeben. Hier sollte evtl. über eine andere Lösung nachgedacht werden. Dies gilt auch für die Garagen in den übrigen Baufeldern.
- Der Ortsrand ist in der Planung durch eine landwirtschaftliche Fläche (Blühstreifen?) und vor allem durch eine Weißdornhecke markiert. Diese wird in der Auswertung der Stellungnahmen als quasi alternativlos dargestellt. Ein Argument ist der Schutz vor unerwünschtem Zutritt vom Acker her; dabei gibt es wenige Meter daneben einen offiziellen Weg für jedermann. Dann wird auf die Heckenhöhe von bis zu 7 Metern bei Weißdorn verwiesen; sie diene damit als Sichtschutz und verhindere zudem, dass der Blick von außen auf den Dorfrand durch höhere Dächer oder Gebäude mit Flachdach gestört würde. Und umgekehrt? Die Anwohner hätten an der Grundstücksgrenze (zumindest im Sommer) eine grüne Wand über mindestens zwei Etagen, die einen Ausblick in die Landschaft verwehren würde. Der wird aber gerade an dieser Stelle immer wieder gesucht und ist eigentlich zu jeder Tageszeit und bei jedem Wetter attraktiv.
- Wir regen daher dringend an, die Hecke aufgelockert mit unterschiedlichen Pflanzen geringerer Wuchshöhe zu gestalten oder auch eine Benjes-Hecke anzulegen. Vorschläge für eine ökologisch wertvolle Hecke sind den Empfehlungen verschiedener Naturschutzorganisationen zu entnehmen, so zum Beispiel der Artenliste für heimische Gehölze des NABU (https://hamburg.nabu.de/imperia/md/content/hamburg/geschaeftsstelle/artenliste_heimische_gehoelze_web.pdf).
- Es wird weiter angeregt, die landwirtschaftliche Fläche durch eine Art „Bürgerpark“ zu ersetzen. Dieser könnte z.B. durch locker gepflanzte Obstbäume, Sitzbänke und einen nicht allzu massiven Weg gestaltet werden. Eine Anregung mag der Grüngürtel am Neubaugebiet Niederholtorf geben (<https://www.bonn.de/pressemitteilungen/november-2022/gruenguertel-fuer-neubaugebiet-in-niederholtorf.php>). Zum einen wäre das eine attraktive Strecke im Verlaufe des Kapellenwander-

weges, zu anderen könnten hier die Vinxeler wieder wie bisher am Kapellenweg den Blick ins Bergische Land genießen.

Baufeld B

- Grundsätzlich wird hier der Wechsel vom früheren Entwurf hin zu Doppelhäusern begrüßt. Es sollte aber sichergestellt sein, dass ein Einzelhaus nicht als Zweifamilienhaus genutzt wird. Das Dachgeschoss sollte nicht ausgebaut werden können, beispielsweise durch eine flachere Dachneigung von etwa 25°. Dadurch würde auch die Gesamthöhe reduziert, für die östlich wohnenden Nachbarn sicher eine weitere Verbesserung. Es sei auf die gut proportionierten Gebäudetypen bei der „Vinxeler Höhe“ (Drempelhöhe ca. 1,50 m – 1,80m) verwiesen. Die Firsthöhe lässt sich so um ca. 4 m verringern (bei einer Haustiefe von 11,50m). Auch die für das Hobshofgelände gewählte Terrassierung hat in diesem Zusammenhang einen positiven Effekt.
- Weiterhin wird angeregt, die Häuser nicht in gerader Flucht zu erstellen, sondern in einem kleinen Bogen (siehe Skizze). Die Endhäuser würden dann jeweils parallel zur Grundstücksgrenze stehen. Die Monotonie der langen Reihe würde dadurch aufgebrochen, der Ensemblecharakter unterstrichen.



Baufeld C

Die Anregungen bei Baufeld B gelten auch analog für Baufeld C.

Baufeld D

- Die Planung für das zentrale und wichtigste Baufeld hat viele Vorschläge und Ideen der letzten Jahre aufgegriffen. Dies betrifft insbesondere die für die Dorfgemeinschaft wichtigen Positionen Bürgersaal und Gastronomie.
- Positiv wird auch die optische Aufwertung der Kapelle gesehen, die jetzt noch besser als Zentrum von Vinxel wahrgenommen werden kann.
- Nach wie vor nicht ganz eindeutig ist die Einbindung der Kapelle in die neue Umgebung. Ist der Abstand von 10 Metern zum Haus D.2 ausreichend? Sollte die Höhe von D.2 zur Kapelle hin durch Abtreppe reduziert werden? (Südwestlich des Eingangs zweigeschossig mit Flachdach, hier dann ohne Mansarde) Zur Klärung solcher Fragen ist das oben angesprochene 3D-Modell unerlässlich. Auch die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde wird hier von Bedeutung sein.

- Bei beiden Gebäuden sollten die längeren Fluchten gebrochen werden und unbedingt eine Gliederung erfahren, z.B. durch kleine Rücksprünge oder Materialwechsel. In den Schnitten scheint das bereits angedeutet zu sein.

Baufeld E

- Gegenüber dem letzten Entwurf ist eine deutliche Verbesserung festzustellen. Mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss ist eine annehmbare Größe erreicht. Zu diesem Eindruck tragen auch die dahinterliegenden Bauten mit dem höheren Sattel- bzw. Mansarddach bei.
- Falls in Vinxel eine KiTa errichtet werden sollte, dann scheint uns dieses Baufeld dafür am besten geeignet. Es wird angeregt, einen Fußweg dorthin auch vom Kassler Weg zu schaffen.

Baufeld F

- Zur Gebäudedimension gilt das für Baufeld E Gesagte.
- Hier fällt wieder die längere Straßenflucht der beiden Gebäude F.1 und F.2 etwas unangenehm auf. Es wird daher angeregt, F.1 vom Kapellenweg etwas abzurücken. Das würde auch dem Einmündungsbereich insgesamt gut anstehen.