Stadt Königswinter
Stadtplanung
53637 Königswinter

Königswinter, den 01.11.2022

Bebauungsplan 50/18
meine Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen meine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu dem o.a. Planungsvorhaben

1. **Gesamtwohnfläche des Vorhabens**
   Seit dem ersten Entwurf des Investors aus dem Januar 2019 ist die Wohnfläche von ca. 10.000m² auf derzeit 14.000m² gestiegen. Dieser Zuwachs wurde durch mehr Verdichtung und erhöhter Geschossigkeit in fast allen Baufeldern erreicht. Damals wurde die Größe von ca. 10.000m² seitens der Politik abgelehnt. Das Vorhaben erschien zu voluminös. Dass der aktuelle Entwurf nun trotz dieses Zuwachses Größe Anklang findet, verwundert nicht nur auf dem ersten Blick.
   Vorschlag und Bitte: Besinnen Sie sich! Seien Sie sich Ihrer Verantwortung v.a. für die kommenden Generationen bewusst. Bewahren Sie die letzten Reste von Baukultur in Vinxel und schaffen Sie keine neue Bausünde, kein schlechtes Beispiel für weitere folgende Bauvorhaben in unserer Region. Reduzieren Sie das Volumen auf maximal 8 bis 10.000m² und zeigen Sie, dass aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt wurde. Niemand, der nicht finanzielle oder (partei)ideologische Interessen hat, findet Gefallen an so einem massiven Bevölkerungswachstum und solch einer ortsuntypischen Architektur. Es ist darauf zu achten, dass der Zuwachs verhältnismäßig geschieht.
   Ein Zuzug und ein <u>gesundes</u> Wachstum in Maßen ist zu begrüßen und soll keinesfalls abgelehnt werden. Leider gerät dieses Ziel in immer weitere Ferne.

2. **Einfügung in das Ortsbild und städtebauliche Einfügung**
   Der Hobshof war ursprünglich die Keimzelle des Dorfes Vinxel. Diese wurde im Laufe der Zeit überbaut. V.a. nach dem zweiten Weltkrieg fand eine Urbanisierung des Ortes statt. Die noch bis in die 50er Jahre vorherrschende landwirtschaftliche Prägung wurde zurückgedrängt. Nach wie vor verfügt Vinxel jedoch noch immer über zahlreiche Merkmale (z.B. Fußabdruck der Gebäude, Hofstrukturen, typische Geschossigkeit, Dachform / Satteldach) seiner agrarischen Vergangenheit. Es sind Spuren, dessen Einzelbauwerke zwar keine Denkmaleigenschaften aufweisen, da viele Gebäude im Verlauf der Jahre baulich überformt und transformiert wurden. Dennoch spiegeln sie in der Addition der einzelnen Bauwerke den alten dörflichen Maßstab wider.

Vorschlag: Nach vorgenannten Bemessungsgrundlagen ist der Entwurf des Investors nachzubessern. Hier sei auch noch einmal auf die entsprechenden Passi im BauGB verwiesen (§1 (6)).

3. **Politischer Wille Änderung des FNP / Wegfall der Gemeinbedarfsfläche**
   Im Bebauungsplan 50-1 war eine Gemeinbedarfsfläche von mehreren tausend m² vorgesehen. Damals bestand offensichtlich ein politischer Wille und gesellschaftlicher Konsenz, eine solche Fläche der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Wieso hat sich der Stellenwert der Bürger in Verwaltung und Politik so dermaßen geändert? Wo ist die Fürsorge für die jetzigen Bewohner?

4. **Baumreihe an der Vinxeler Straße**
   Es ist zu begrüßen, dass diese Baumreihe, bestehend aus Scheinakazien vervollständigt wird. *Weiterer Wunsch und Bitte: Das Pflanzen dieser Bäume kann kurzfristig erfolgen. Je früher, desto eher sind die Bäume groß. Der Investor ist bereit die Kosten später zu erstatten (seitens des Bürgervereins wurde diese Möglichkeit auch schon ins Auge gefasst). Durch ein Gutachten ist sicherzustellen, dass die bestehenden Bäume durch die anstehenden Baumaßnahmen keinen Schaden nehmen*

5. **Vielfältiges Grün statt einer Weißdornhecke**
   Die Dorfrandbegrünung am Baufeld A ist zu begrüßen.
   Verbesserungsvorschlag: Neben der erwähnten Weißdornhecke soll dort eine Vielzahl von heimischen Sträuchern und Bäume gepflanzt werden. Bitte keine Monokultur! Diese bietet weniger Lebensraum für Tiere und ist anfälliger für Schädlinge und Krankheiten. Vorbild können zahlreichen alte Feldhecken aus der näheren Umgebung sein

6. **Grünkonzept / Grünbänder / Grüninseln**
   Diese Hecke ist die einzige signifikante Grünfläche im Planungsgebiet. Wünschenswert wären weitere Grünflächen. Grüne Inseln inmitten des Planungsgebietes könnten zum einen als Treffpunkte für alle Generationen dienen, zum andern könnten die mit der notwendigen Regenwasserversickerung in Rückhaltebecken o.ä. kombiniert werden.

7. **Konzept Oberflächenwasser**
   Anknüpfend an dem vorangegangenen Punkt: Bisher wurde kein erkennbares Konzept vorgestellt. Gründächer werden v.a. langfristig gesehen überbewerte und haben bestenfalls eine verzögernde Wirkung. Diese ersetzen keine Grünflächen. Welches Konzept ist hier geplant?

8. **Stellplätze**
   Der Stellplatzschlüssel soll maximal 1,5 Plätze je WE (EFH und ZFH) vorsehen. „Zweite“ Stellplätze sollten in den Allgemeinflächen gebündelt werden

9. **Visualisierung und Darstellung**
   Bäume und Maisfeld kaschieren die Größe der Gebäude. Die Perspektiven wurden aus günstigen Positionen errechnet. Die Schnitte, die im Übrigen bei der Veranstaltung nicht vorgestellt wurden, sind selbst für Fachleute schwer lesbar.
   Darüber hinaus fehlen wirkliche Alternativvorschläge. Die Varianten des Investors beschränken sich auf die Dachformen im Baufeld D!

Vorschlag: Bitte darauf achten, dass realistische Sichtpunkte gewählt werden. Auch ungünstige Situationen müssen dargestellt werden. Wie sieht Block E ohne Maisfeld aus? Wie wirkt die Kapelle hinter Block D von der Vinxeler Straße kommend? Wie wirkt Block C von hier? Wie wirkt sich Block E auf die Häuser im Kapellenweg aus?

10. **Maximale Gebäudehöhe**
    Von Seiten der Politik war im Vorfeld voller Stolz zu entnehmen, man habe dem Investor vorgegeben, er dürfe nicht höher bauen als es der Forst des Hauses Holtorfer Straße 1 vorgibt. Es ist kaum verständlich, dass man sich entweder so leicht täuschen lässt, oder uns Bürger so leicht glaubt täuschen zu können. Ein Satteldach vermittelt einen anderen Eindruck als ein Staffelgeschoss oder ein Vollgeschoss, v.a. an den Traufseiten.
    Darüber hinaus ist die Höhe der Gebäude ab deren Fußpunkt am Schnittpunkt mit der vorhandenen Geländelinie – also relativ - zu bewerten. Nicht im Vergleich mit absoluten Höhen von Nachbargebäuden.

11. **Grundstücksgrößen Baufeld A**
    Die geplanten Größen von 250m² sind nicht ausreichend, Ausgehend von einer GRZ von 0,4 verbleiben 150m² unbebaute Fläche. Abzüglich zweier Stellplätze, Zufahrt und Zuwegung verbleiben für Vor- und rückwärtige Gärten insgesamt ca. 100m².
    Vorschlag: Mindestgrundstückgrößen von 350m² und entfernen des zweiten Stellplatzes vom Grundstück. Eine Verpflichtung von Bepflanzung der Gärten muss bestehen. Bitte keine Schottergärten! Doppelhäuser und Gruppen sind wegen der dann entfallenden Abstandsflächen zu bevorzugen.

12. **Dorfrandausbildung (Baufeld A und E)**
    Der neue Dorfrand wirkt von Norden nach Vinxel kommend zerhackt und wegen des geringen Abstands der Häuser wie eine unvermittelt aus dem Feld aufsteigende Wand. Der Baukörper in Baufeld E unterstreicht diesen Eindruck. V.a. keine Flachdach-Solitäre in Baufeld A. Diese wirken völlig beliebig und konzeptlos.
    Vorschlag: Es ist eine Architektur zu bevorzugen, die sich harmonisch in die Landschaft schmiegt: Flach, langgezogene Schrägdächer (s. Panoramaweg und Umgebung). Die Geschossigkeit in den Baufelder A und E ist feldseitig auf 1,5 Geschosse zu reduzieren und kann zum Kapellenweg hin auf 2,5 Geschosse ansteigen.

13. **Geländeabtrag Baufeld B und C unerwähnt**
    Der in den Plänen dargestellte massive Geländeabtrag in den Baufeldern B und C blieb beim Vortrag unerwähnt.
    Frage: Was ist hier konkret geplant? Das Abtragen des Geländes zwecks Erhöhung der Gebäudehöhe ist gemäß LBO NRW § 2 nicht zulässig

14. **Zweifamilienhäuser Block B**
    Der Übergang zu den östlich angrenzenden Wohnhäusern ist unklar. Durch den Geländeversprung von 2m und mehr wirken diese Gebäude so, als hätten sie ein Geschoss mehr. Siehe auch meine Anmerkungen zum bisher nicht genauer erläuterten geplanten Geländeabtrag.
    Vorschlag: Reduzierung auf 1,5 Geschosse

15. **Zufahrt Tiefgarage Block C**

Verkehrsplanerisch ist die Lage der geplanten Zufahrt in die Tiefgarage in Baufeld C abzulehnen. Diese liegt verkehrstechnisch an einer ungünstigen Stelle und verursacht Verkehrslärm mitten im Wohngebiet.
Vorschlag: Verlegen dieser Zufahrt direkt an den Kapellenweg. Eventuell wäre diese Zufahrt auch für das Baufeld D zu nutzen

16. Dorfplatz und Bebauung Block D

Die Schaffung eines Quartiersplatzes ist zu begrüßen. Die vorliegende Planung stellt sich wegen folgender Punkte als nicht geeignet dar:

a) Die Gestaltung der Baukörper ist nicht ortstypisch. Die Vorbilder aus der dörflichen Architektur des benachbarten Ortskernes wurden nicht aufgegriffen. Mansarddächer stehen in keinem Kontext zur Bebauung in Vinxel. Es handelt sich um falsche historische Zitate, die in der ländlichen Alltagsarchitektur in unserer Region nicht vorkommen. Sie mögen gefälliger wirken, als Staffelgeschosse, sind aber aus den vorgenannten Gründen genauso abzulehnen wie Flachdächer.
Vorschlag: Kleinteiligere Strukturen durch Versprünge in den Fassaden. Geringere Geschossigkeit. Mansarddächer sind ortstypisch; Flachdächer können als untergeordnete Dachform vorkommen, um v.a. die Gebäudestruktur aufzulockern und Bauteile zu verbinden. Die Haupt-Dachform soll sich auf Sattel- oder Pultdächer beschränken

b) Der Dorfplatz ist zu klein und so nur schwerlich für Festivitäten, spontane Treffen oder eine Außengastronomie zu nutzen.
Vorschlag: Vergrößerung des Platzes durch Verringerung der GF. Balkone, Schlafräume etc. der angrenzenden Wohneinheiten müssen so angeordnet sein, dass diese vom Platz wegweisen. Konflikte mit den neuen Bewohnern sind ansonsten vorprogrammiert.

c) Um Bebauungsplan 50/1 wurde der Vinxeler Bevölkerung eine Gemeinbedarfsfläche zugesprochen. Diese soll nun ersatzlos gestrichen werden. Ein für alle Vinxeler Bürger zur Verfügung stehender Gemeinschaftsraum für bis zu 200 Personen soll zur Verfügung gestellt werden. Die Kombination mit einer Gastronomie wäre wünschenswert.

d) Der Abstand zur Kapelle ist zu gering und ist auf 25m zu vergrößern. Der angrenzende Baukörper soll auf zwei Geschosse beschränkt werden. Sein Volumen ist so zu wählen, dass es die Kapelle nicht erdrückt.

e) Der alte Hobshof findet keine Würdigung. Im Stile städtebaulicher Prinzipien aus der Nachkriegszeit soll Altes zerstört werden anstatt es zu erhalten und an die geänderten Anforderungen anzupassen. Es soll Platz für neue Ideen und neue Gebäude geschaffen werden. An dieser Vorgehensweise krankt ein Großteil der v.a. westdeutschen Innenstädte noch heute.
Vorschlag: (Ein Umbau der Backsteingebäude wird leider von nahezu allen Beteiligten als nicht möglich angesehen). Verwendung der alten Steine (wenn nicht möglich alter gleichwertiger Materialien), Übernahme des Fußabdrucks der noch vorhandenen und schon abgerissenen Gebäude, Zitate aus der ländlichen Architektur dieser Gebäude, Aufnahme von Dachformen, Fensterformen und Fassadengliederung. Und bitte keine Erinnerungstafel. Diese wäre eher Respektlosigkeit als Würdigung unserer Baukultur

f) Es wird ferner angeregt, die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, v.a. nach § 1 (6) Nr. 4 und 5 BauGB. Ein neuer Bebauungsplan unterliegt schließlich weder dem subjektiven Geschmack des Investors noch den ideologischen Bestrebungen der Parteien

17. Wohnblöcke Block C

Mehrfamilienhäuser dieser Art schießen, da sie Investorenfreundlich sind, allerorts wie Pilze aus dem Boden. Kann man über diese Gebäudetypologie im urbanen Raum vielleicht noch streiten, verbietet sie sich im ländlichen Raum völlig. Neben Baufeld E bewirken sie eine Urbanisierung des bisher noch weitgehend dörflich geprägten Vinxel.
Vorschlag: Kein Punkthäuser sondern gereihte Baukörper. Vielleicht als gemischtes Konzept mit Satteldächern und Flachdächern (wie auch in einem abgespeckten Baufeld E denkbar). Block C und E können als Ring um den zentralen Bereich Block D und als Übergang in die Blöcke A und B dienen. Und auch hier: Bitte mehr architektonische Qualität. Mit Bauaufgaben dieser Art, die unser aller Umwelt auf Generationen hin prägen müssen die besten Architekten beauftragt werden und nicht die, die man kennt oder die zufällig verfügbar sind. Die GFZ von 1,2 ist sehr hoch angesetzt. Wenn man eine GFZ von 0,8 bis 1,0 nähme, und mehr Fläche bebaute, würde bei geringerer Geschossigkeit weniger Massivität erzeugt.

18. Baufeld E

Dieser Baukörper ist ein schlechter Witz. Misslungener Städtebau aus den 60er und 70er Jahren findet hier seine Wiedergeburt. Geht sozialer Wohnungsbau nur so unästhetisch?
Vorschlag: Halbierung dieses Volumens und Beschränkung auf maximal 2,5 Geschosse (s.a. Anmerkungen zur Dorfrandausbildung, Verteilung auf das Baufeld F. Aufbrechen des Baukörpers und Zerlegung in mehrere kleine Gebäude. Bitte viel mehr Wert auf architektonische Qualität legen. Auch und gerade schon in dieser frühen Projektphase.

19. Baufeld F / Lage der Kita

Der vorliegende rechnerische Nachweis des Bedarfs an Kita-Plätzen im Sozialraum Stieldorf geht davon aus, dass es weitere Baugebiete (Bebauungsplan 50/19) geben wird. Da dies von der Koalition ausgeschlossen wurde (einen Aufstellungsbeschluss gibt es nicht) sind diese Zahlen anzuzweifeln. Der Neubau einer neuen Kita mit drei Gruppen ist daher nicht notwendig. Um den Bedarf einer oder zwei weiterer Gruppen zu decken, sollten anderweitige Überlegungen durchgeführt werden
Vorschlag: Die bestehende Kita Löwenzahn wird dreizügig betrieben. Eine weitere Gruppe könnte als Erweiterungsbau an die bestehende Kita geschaffen werden. Der Investor hat sich in Gesprächen bereits bereit erklärt, diese Erweiterung und alle damit einhergehenden Veränderungen finanziell zu übernehmen
Ein planerisches Konzept hierzu liegt der Elterninitiative und Vertretern der Politik bereits vor. Demnach kann eine Gruppe auf dem Grundstück der Kita errichtet werden. Eventuell wäre es auch möglich, diesen Erweiterungsbau bei Bedarf zweigeschossig zu errichten.