Stadt Königswinter
Stadtplanung
53637 Königswinter

per E-Mail:
barbara.kinz@koenigswinter.de

Anregungen und Bedenken
zum Bebauungsplanverfahren Nr. 50-18 in Königswinter-Vinxel

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen meine Bedenken und Anregungen zu dem o.a. Planungsvorhaben.

Erst seit 2014 lebe ich in Vinxel, habe jedoch in kurzer Zeit bereits das Leben in der aktiven Gemeinschaft des Dorfes, seiner Lage im ländlich-suburbanen Raum und die Überschaubarkeit des direkten Lebensumfeldes sehr gut kennen- und schätzen gelernt.

Trotz verschiedener Erweiterungen in den letzten Jahrzehnten konnte Vinxel bisher seinen dörflichen Charakter bewahren, - für uns als Bewohner dieses Ortes eine hohe Qualität.
In Vinxel finden sich gelungene Beispiele für die Ortserweiterung z.B. im Bereich „Panoramaweg-Andreas-Schlüter-Straße“ oder an der „Langen Hecke“, die charakteristische Merkmale der hier typischen Bebauung aufgreifen, diese aus ihrer Entstehungszeit heraus interpretieren und dabei die Maßstäblichkeit im Bezug auf den Ort wahren.

Beim Gelände des Alten Hobshofes handelt es sich um ein für den Ort Vinxel besonderes und sehr wichtiges Grundstück.
Es gilt, ein ganzes Quartier zu entwickeln, welches für die Gemeinschaft der bereits hier lebenden Bürger von großer Bedeutung ist und für 100 Jahre und länger den Charakter von Vinxel mitprägen wird.

An dieser zentralen Stelle von Vinxel ist die „Einfügung in das Ortsbild“ von großer Bedeutung. Es geht um einen sensiblen Umgang mit dem Erbe des Ortes: Die eingefügten Gebäude sollten die Gesetzmäßigkeiten des Ortes fortschreiben, wobei zeitgemäße Interprtationen von historischen Bautypen nicht ausgeschlossen werden.
Wunsch und Ziel ist qualitätsvolles Weiterbauen in der Auswahl der Gebäudetypen unter Beachtung von Maßstäblichkeit und Proportionen bei Geschossigkeit und Dachform und damit die Einfügung in den dörflichen Charakter von Vinxel.

Die vorgeschlagene Bebauung erreicht dieses Ziel in wesentlichen Teilen noch nicht und erfordert Änderungen und Nachbesserungen.
An den wichtigsten Stellen entspricht die Planung nicht den ortstypischen Merkmalen und beschäftigt sich nicht befriedigend mit dem dörflichen Charakter unseres Ortes, wie z.B. mit den noch vorhandenen Bauwerken des ehemaligen Hobshofes.
Die Planung geht nur sehr ungenügend auf eine angemessenene städtebauliche Einfügung ein sondern setzt z.B. auf städtischen Bautypologien, die eher für Ortsrandlagen von Städten, wie z.B. Bonn-Beuel adäquat wären.

Der Hobshof war ursprünglich die Keimzelle der dörflichen Entwicklung, die im Laufe der Zeit überlagert und suburbanisiert wurde.
Dennoch verfügt die Ortsmitte immer noch 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 in der Addition der einzelnen Bauwerke spiegeln sie den alten dörflichen Maßstab wieder. Man kann hier mit dem Begriff der "städtebaulichen Denkmalpflege" operieren. Im Mittelpunkt steht dabei das Ortsbild zu dem die "Silhouette des Ortes", der "Stadtraum aller Gebäude, Straßen und Plätze" gehört.
Die v.g. Punkt bilden zusammen die unverwechselbare Identität des Ortes, die sich über die Zeit gebildet hat. Zwar ändern sich prozesshaft Identitäten, aber der hier vorgenommene Eingriff, und hier handelt es sich um einen in seiner Größenordnung und Maßstäblichkeit nie dagewesenen Eingriff in die Ortsmitte, muß den Nachweis der "Verhältnismäßigkeit" führen.

Die Planung ist, wie in den folgenden Ausführungen zu den einzelnen Baufeldern angeführt, nachzubessern. Zudem soll gemäß § 1 (6) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB nachgewiesen werden, dass die darin genannten Belange "angemessen" berücksichtigt wurden (s. auch BauGB Kommentar BauGB Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Auflage, §1 Rand 102 "Gerechte Abwägung", Seite 71).
Des weiteren soll eine "Verhältnismäßigkeitsprüfung" vorgelegt werden, indem die bislang unangemessenen Eingriffe (z.B. Fußabdruck, Maßstab, Geschossigkeit, Verdichtung) begründet werden.
Gemäß Kommentar BauGB Battis/Krautzberger/Löhr 15. Auflage, §1 Rand 62+62a handelt es sich dabei auch um "denkmalrechtlich nicht erfasste (...) Ensembles" sowie die Belange des "Orts- und Landschaftsbildes".

Das natürliche Gelände wird im Baufeld B+C+D umfassend verändert und greift insbesondere im Bereich der Vinxeler Straße in die baumbestandene Böschung ein. Gemäß § 2 Begriffe BauO NRW (s. Kommentar BauONRW 13. Auflage, Rand 225 + 226) ist die Veränderung der Geländeoberfläche unzulässig, wenn sie nur dazu dient ein "Geschoss zu kaschieren, um dadurch die Zahl der Vollgeschosse zu vermindern".
Die topografischen verändernden Eingriffe und deren Gründe bzw. die Verhältnismäßigkeit sind darzulegen (s. auch folgende Anmerkungen).

Meine Bedenken und Anregungen bezogen auf die Baufelder A-F im Einzelnen:

Baufeld A
Bedenken 1: Die Bebauung in Baufeld A mit Bauhöhe „2 plus Dach“ ist für die Ortsrandausbildung zum Feld und zur Einfügung in die umgebende Bebauung zu hoch. Die Bebauung sollte sich flacher und offener in die Landschaft entwickeln. Eine höhere Bebauung würde den Ort mit einer „Wand“ zu flachen Umgebung abschließen, wie eine Stadtmauer wirken, was den Charakter des Ortes zur Umgebung komplett verändert.
Anregung 1: Die Höhe der Gebäude sollte auf 1,5 Vollgeschosse mit flach geneigten Dächern begrenzt werden, um die Abstaffelung in die Landschaft zu gewährleisten.
Am Kapellenweg könnten gereihte "Hofanlagen" aus jeweils 4 Gebäudekörpern entstehen, mit einer
maximalen Geschossigkeit von 1 plus Dach. Die Gebäude müssen, um dem Geländeverlauf angepasst zu werden, untereinander mit einem Höhenversatz erstellt werden. Dieser Versatz darf nicht zwischen zwei aneinander gebauten Garagen entstehen, hier bietet sich eine durchweg giebelständige Anordnung der Gebäude zum Kapellenweg an. Der Geländeversatz kann damit in den Freiräumen zwischen den Gebäuden eingeplant werden.

Ein Verbund von jeweils 4 Gebäuden zu einer „Hofanlage“ nimmt den ortstypischen und historischen Bautypus einer Hofanlage auf und schreibt die baugeschichtliche Entwicklung Vinxels anhand von zeitgemäßen Interpretationen fort ohne die Ortserweiterung zum Fremdkörper zu machen.
Durch die zur vorliegenden Planung teilweise um 90° gedrehten Anordnung und den Entfall der vier einzelnen Einfamilienhäuser kann eine Verdoppelung der Sicht- und Luft-Schneisen in die Felderlandschaft Richtung Heiderhof erreicht werden, was auch im Hinblick auf Klimaveränderungen sinnvoll ist.

Durch die Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten am Kapellenweg wird die Möglichkeit geschaffen, in Baufeld F an der Holtorfer Straße 2 Doppelhäuser zu reduzieren und stattdessen dort einen Teil des geförderten WHG-Bau in Kombination mit Gewerbe/ Gastronomie unterzubringen (s. auch unter Baufeld F).

Baufeld B
Bedenken 1: Die Gebäude für das Baufeld B sind in der Geschossigkeit zu hoch geplant. An dieser Stelle ist der vorhandene Geländeversprung nach Nordosten (in Richtung Kapellenweg 7, „Dresbach-Hof“) zu berücksichtigen. Das Gelände verspringt an dieser Stelle markant, der Alte Hobshof steht auf einer Art Plateau mit hier um ca. 1,50 m senkrecht abfallendem Gelände.
Die Bebauung darf den Höhenunterschied nicht noch massiv verstärken sondern sollte die Wirkung mäßigen. Die Höhe der geplanten Bebauung mit 2,5 Geschossen plus die verstärkende Wirkung des Plateaurandes erzeugt eine in der Dorfumgebung bisher nicht vorhandene extreme Höhenstaffelung. Die Wirkung der Gebäude wäre die einer 3,5-geschossigen Bebauung.
Anregung 1: Die Bebauung muß sich in Richtung Nordosten dem Gelände anpassen, erreichbar durch eine Reduzierung der Bauhöhe auf 1 plus Dach und eine Abstaffelung von geneigten Dächern zur Nordostseite.

Baufeld C
Bedenken 1: Die Gebäudehöhen und Volumen der Punkthäuser in Baufeld C auf dem Gelände des Alten Hobshofes sind mit den geplanten 3 Geschossen wesentlich zu hoch und fügen sich in keiner Weise in die Ortsumgebung ein. In Vinxel findet sich kein Beispiel für einen Gebäudetypus „Stadtvillen“ wie in der Planung vorgeschlagen. Maßstab und Charakter des Ortes entsprechen mehr dem Bauen im ländlichen Raum. Die vorgeschlagene Bebauung zielt jedoch auf Standorte wie z.B: Bonn-Beuel.
Die exponierte Lage auf dem topographisch höhergelegenen Grundstückteil („Plateau“), die die Gebäude zusätzlich heraushebt, ist in der Planung nicht berücksichtigt.
Anregung 1: Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse plus Dach. Reduzierung der Gebäudevolumen, wesentlich differenzierte Gestaltung und stärkere Gliederung der Gebäudekörper um eine kleinteiligere Wirkung zu erzielen.
Daraus resultierende Reduzierung der Ausnutzung, um eine dem Ort angemessene Kubatur zu erhalten.

Bedenken 2: Ebenso nehmen die geplanten Flachdächer keinen Bezug auf den Bestand mit vorwiegend den Ort prägenden Satteldächer, die insbesondere im Bereich um den Alten Hobshof herum charakteristisch sind.
Anregung 2: Ausbildung von geneigten Dächern mit Bezug auf den umgebenden Bestand.

Bedenken 3: Das hintere „Punkthaus“ zur Vinxeler Straße verfügt an der Straßenseite über keinen ausreichend dimensionierten Vorgarten, ebenfalls sind die seitlichen und rückwärtigen Gärten unterdimensioniert.
Anregung 3: Anstatt Punkthäuser zeilenartige Bautypologie mit giebelständigen

Satteldächern oder Mansarddächern entwickeln. Hierdurch entstehen rückwärtig auch größere Gartenflächen.

Baufeld C + D

Bedenken 1: Die Vinxeler Straße ist ein wichtiges dorfräumliches Element in Vinxel. Die ansteigende Straße wirkt raumbildend, eingefasst durch die einseitige Bebauung und die Hobshof-seitige ansteigende Böschung mit hohem Baumbestand.
Die Bäume an der Vinxeler Straße sind ortsbildprägend und sind durch die geplante Bebauung und die

Abgrabung der Tiefgaragenzufahrt erheblich gefährdet (Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).
Die geplante Einfahrt für die Tiefgarage des neuen Wohngebietes von der Vinxeler Straße aus wird eine Unterbrechung dieser baumbestandenen straßenbegleitenden Böschung ergeben. Durch die Nähe der Bauplätze von Baufeld C und D und den Bau der Tiefgarage ist zu erwarten, dass der Baumbestand wegfällt und nicht durch eine (auch in der vorhandenen Größe und Wirkung) vergleichbare Bepflanzung ersetzt werden wird. Dies ist ein enormer Eingriff in die Ausbildung der Vinxeler Straße.
Die Gebäude und Geländemodulation von Baufeld C und D müssen die Böschung zur Vinxeler Straße in ihrer Wirkung erhalten. Ebenso die Baumkulisse hinter der denkmalgeschützten Kapelle zur Vinxeler Straße.
Anregung 1: Keine Abgrabung, Berücksichtigung des Wurzelraumes und Erhalt der Bäume.

Bedenken 2: Aus verkehrstechnischer Sicht erzeugt die Tiefgarageneinfahrt in Baufeld C unnötigen PKW-Verkehr und Emissionen.
Anregung 2: Verlagerung der Einfahrt in die Quartiersgarage an den Kapellenweg und Ausnutzung des Geländeversprunges. Vorteil: Verkürzung der Anfahrt und die Abgrabung der Böschung entfällt (s. auch Baueld D).
Die gewonnene Fläche kann als nachzuweisender Kleinkinder-Spielplatz genutzt werden.

Baufeld D

Bedenken 1: Die Geschossigkeit ist mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu hoch und das Flachdach ist nicht ortstypisch. Hierdurch wird stark in das Ortsbild der dörflichen Struktur von Vinxel Mitte eingegriffen. Ortsüblich sind maximal zwei Vollgeschosse plus geneigtem Dach. Würde das Vorhaben nach §34 BauGB beurteilt, müsste sich die Bebauung dem vorhandenen Ortsbild anpassen bzw. unterordnen. In das Ortsbild wird ein nicht angemessener Maßstabssprung eingeführt und stellt für die zukünftige Entwicklung einen Präzedenzfall dar, auf den sich zukünftige Planungen beziehen werden. Dies muß verhindert werden, um den Charakter der ländlichen Agglomeration zu erhalten.
Anregung 1: Beschränkung der Bebauung auf zwei Vollgeschoss mit einer sichtbaren Ausbildung eines geneigten Daches (z.B. Satteldach, Mansarddach), um Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen.
Damit kein 3. Vollgeschoss entsteht, darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Bedenken 2: Die denkmalgeschützte Kapelle wird durch die neuen Wohngebäude mit einer Höhe von drei Vollgeschossen sehr stark bedrängt und in ihrer baulichen Wirkung negiert. Die Kapelle benötigt einen angemessenen Schutzraum.
Anregung 2: Reduzierung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse plus Dach (z.B. flach geneigtes Satteldach, Mansarddach) oder aber 1 Vollgeschoss mit giebelständigem

Satteldach. Für die Gestaltung dieses Bereiches sind Vertreter der Denkmalpflege (obere Denkmalbehörde des LVR in Pulheim-Brauweiler) einzubeziehen.
Ein entsprechender Nachweis ist in Schnitten und im Modell M. 1:500 nachzuweisen. Perspektivische Dartsellungen sind auf Grund der Möglichkeit der Manipulation durch den Blickpunkt nicht das geeignete Mittel für die Einschätzung und Beurteilung der Planung.

Anregung 3: Der Quartiersplatz sollte in seiner Oberflächengestaltung multifunktional sein.
Die nachzuweisenden Kleinkinder-Spielflächen nach BauO NRW für den Wohnungsbau sollen nicht auf dieser Fläche angeordnet werden, um die Multifunktionalität der Platzfläche sicherzustellen. Geeignet wäre eine wassergebundene Oberfläche mit Bäumen oder ein großkroniger Baum als Schattenspender, umgebende Bepflanzung mit Freiflächen, die den Bedarf des Ortes für qualitätvolle öffentliche Aufenthaltsbereiche und multifunktionale Aktionsflächen zu decken.

Bedenken 4: Für Baufeld D fehlt der Nachweis der Kleinkinder-Spielfläche.
Anregung 4: s. unter Baufeld C, Anregung 2.

Bedenken 5: Die Funktionsfähigeit des Quartiersplatzes mit den erdgeschossigen Nutzungen (Gastronomie, Gemeinschaftsraum für den Bürgerverein) kann nicht beurteilt werden, da aussagekräftige Planunterlagen fehlen.
Anregung 5: Darstellung der Erdgeschosszone in Grundrissen, Schnitten, Ansichten im Maßstab mind. 1:200 mit Anschluss und Darstellung des Quartiersplatzes.

Bedenken 6: Die Bäume an der Vinxeler Straße sind ortsbildprägend und sind durch die geplante Bebauung erheblich gefährdet (Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).
Anregung 6: Berücksichtigung des Wurzelraumes und Erhalt der Bäume (siehe auch unter Baufeld C)

Baufeld E
Bedenken 1: Das Gebäude mit gefördertem Wohnungsbau in Baufeld E ist mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss wesentlich zu hoch und in seiner Form viel zu massiv. Ein Gebäudekörper solcher Dimension fügt sich in keiner Weise in das gebaute Umfeld ein.
Auch der "Fußabdruck" des Gebäudes sprengt den örtlichen Maßstab völlig.
Würde das Vorhaben nach §34 BauGB beurteilt, müsste sich die Bebauung dem vorhandenen Ortsbild anpassen bzw. unterordnen. In das Ortsbild wird ein nicht angemessener Maßstabssprung eingeführt und stellt für die zukünftige Entwicklung einen negativen Präzedenzfall dar, auf den sich zukünftige Planungen baurechtlich beziehen können.
Anregung 1: Beschränkung auf zwei Vollgeschosse mit einer sichtbaren Ausbildung eines geneigten Daches (z.B. Satteldach, Mansarddach), um Bezug auf den Bestand zu nehmen. Aus diesem Grund auch keine Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss.
Verlagerung und Aufteilung der Gebäudemasse mit integrierter Kita oder auf dem Kitagrundstück (Baufeld F) und Teilflächen auf dem daneben befindlichen Baufeldes A (entfall der 4 Doppelhaushälften).

Bedenken 2: Eine konzentrierte Anordnung des geförderten Wohnungsbaus nur an dieser Stelle bewirkt eine „Ghettoisierung“ im Kleinen, wie auch bereits im Gebäude Holtorfer Straße 1 zu bemerken. Eine soziale Durchmischung ist mit der vorliegenden Planung nicht gewährleistet, die Holtorfer Straße wird zum „großen Graben“.
Anregung 2: Maßnahme wie unter Baufeld F und A beschrieben.

Bedenken 3: Die Planung bietet keine Lösung für den Übergang in die Agrarflächen am Dorfrand. Die dort vorgesehene Hecke kann dies nicht leisten sondern kaschiert höchstenfalls einen Teil des Sockelgeschosses.
Die geplante Abgrabung des Grundstückes auf der Seite zum Kasseler Weg führt zu problematischen Geländeübergängen zu den Nachbargrundstücken. Diese Maßnahme zur scheinbaren Reduzierung der Gebäudehöhe wird durch die kompakte Masse und die hohe Geschossigkeit des Gesamtköprers aufgehoben. Die Frage nach der Zulässigkeit solcher „Tricks“ gestatte ich mir an dieser Stelle.
Anregung 3: Die Gebäudemasse muß wesentlich verringert, differenzierter und kleinteiliger gestaltet werden, z.B. durch eine Auflösung in mehrere Gebäude, die sich dem Maßstab der umliegenden Bebauung anpassen.
Gelungene Lösungen für Ortsrandlagen gibt es in Vinxel bereits aus den vergangenen Jahrzehnten, z.B. am Panoramaweg, Andreas-Schlüter-Straße, Lange Hecke.

Bedenken 4: Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im Hinblick auf den Ortseingang, die zukünftige Lage der Bushaltestelle und erforderliche zukünftige Verkehrsberuhigungsmaßen zu überdenken.
Anregung 4: Die Einfahrt in den Ort sollte als verkehrsberuhigende Maßnahme mit einer Mittelinsel (Querungshilfe für Fußgänger) kombiniert mit einer Bushaltestelle (Verhinderung von PKW Überholvorgängen), ausgeführt werden. Die Bushaltestelle in Richtung Holtdorf sollte zentral vor dem Quartiersplatz und nicht in der Vinxeler Straße angeordnet werden, um nicht den Baumbestand durch etwaige Abgrabung der Böschung für die Anlage einer Haltestelle zu gefährden und die stark befahrene, enge Vinxeler Straße nicht noch mehr zu belasten.

Kindertagesstätte
Bedenken 1: Das Gutachen zur Notwendigkeit einer KiTa geht von nicht seriösen Ausgangsdaten aus.
Die Daten sind mit den politisch gewollten Flächenausweisungen, dem tatsächlichen Bedarf an Baugebieten und den realistischen Entwicklungszeiträumen solcher Entwicklungsmaßnahmen abzugleichen.
Zudem sollten die Auswirkungen auf die vorhandene KiTa in privater Trägerschaft berücksichtigt werden:
Nicht betrachtet wurde in den Untersuchungen die Nachverdichtung der vorhandenen KiTa um 2-3 Züge.
Anregung 1: Die Kita "Löwenzahn" verfügt an der Vinxeler Straße (z.B. Teile der Spielfläche und PKW-Stellplätze) über ausreichend Flächenpotentiale, um die KiTa zu erweitern.
Ebenfalls stehen in Stieldorf ausreichend Flächen (z.B. Sportplatz) für eine neue Kita in Zusammenhang mit der Grundschulerweiterung zur Verfügung.
Zudem steht nach Verlagerung OGS der ehemalige katholische Kindergarten wieder zur Verfügung.
Die Betreiber der privaten KiTa Löwenzahn (Elterngemeinschaft) sind bei den weiteren Planungen zu beteiligen.

Ich bitte um Prüfung und Berücksichtigung meiner Bedenken und Anmerkungen, auch gegenüber den Mitgliedern des ASUK.

Vinxel, den 30.10.2022