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

zu Baugebiet A (Kapellenweg)

a.) Verzicht der freistehenden Einfamilienhäuser am Ortsrand zugunsten verdichteter Wohnformen z.B. weitere Doppelhäuser.
Vorschlag: Kammartige Ausbildung der Baustruktur mit Doppelhäusern, giebelständig am Kapellenweg, ebenfalls Vorteilhaft, hierdurch kann das Gefälle des Kappellenweges zwischen den Häusern besser kompensiert werden, als bei längs und traufständiger Orientierung der Gebäude.

b.) Ausbildung von Sichtkorridoren in die Agarlandschaft.
Vorschlag: Kammartige Ausbildung der Baustruktur mit Doppelhäusern. (s. auch Punkt a.)).

c.) Gebäude am Kappellenweg sind zu hoch.
Vorschlag: Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 1 1/2 Vollgeschoss mit flachgeneigtem Dach max. Dachneigung 30 bis 35 Grad (siehe neue Bebauung am Heeresweg in Vinxel).

d.) Es fehlen Straßenquerschnitte, um zu beurteilen ob die Straßenräume ausreichend dimensioniert sind und funktionieren wie z.B.: Verkehrsberuhigung, Bepflanzung, PKW-Stellplätze, Müllfahrzeuge.
Vorschlag: Darstellung aller Straßenprofilen im Maßstab 1:250 und es sollte sichergestellt werden, dass die geplanten Bäume auch nachhaltig gepflanzt werden können. Herstellung einer Verkehrsberuhigung durch wechselseitige Anordnung der PKW-Stellplätze. Minimierung des Straßenquerschnittes um den Versiegelungsgrad zu begrenzen.

e.) Anstatt eines Wendehammers sollte eine zusätzliche PKW-Stellplatzanlage vorgesehen werden.
Vorschlag: Das Müllfahrzeug dreht über die Straße An der Bonnenbitze oder fährt alleinig vorberechtigt durch den Kappellenweg bis zu Vinxelerstraße.

f.) Die Ausweisung "unechter" Stellplätze vor Garagen auf privaten Grundstücken entspricht nicht der Realität. Bei den geplanten Gebäudegrößen ist mit bis zu 3-4 Personen je Haushalt zurechnen, sodass bei der aktuellen ÖPNV-Lage ca. 3 PKW unterzubringen sind. In der Regel werden die Garagen, trotz bauordnungsrechtlicher Unzulässigkeit, als Abstellräume mißbräuchlich verwendet.
Vorschlag: Entweder werden die Gebäude kleiner (Geschossigkeit und Dachneigung) dimensioniert oder aber es werden zusätzliche Stellpätze im öffentlichen Raum geschaffen (s. Anmerkung e.).

zu Baufeld B (Doppelhäuser)

a.) Die Erschließungsstraße ist sehr gradlinig, führt dazu, dass in Baufeld C das letzte Punkthaus in Baufeld C nur noch einen angeschnittenen Vorgarten hat.
Vorschlag: Die Straße und die Gebäude werden parallel zu den östlichen Grundstücken der Familie Dresbach ausgerichtet, sodass das Doppelhaus am Kapellenweg parallel zu Straße ausgerichtet wird. Vorteil, die Erschließungsstrasse von Baufeld B+C mündet rechtwicklig auf den Kapellenweg, mit anderen Worten die geplante Strasse hätte in der mittleren Distanz einen "Knick".

zu Baufeld C (Punkthäuser)

a.) Die Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen ist zu hoch, üblich sind zwei Vollgeschosse plus Dach.
Vorschlag: zwei Vollgeschoss mit einer sichtbaren Ausbildung eines geneigten Daches (z.B. Mansarddach oder ähnlichem), um Bezug auf den Bestand, mit vorwiegend den Ort prägenden Satteldächern, zunehmen.

b.) Der Fußabdruck der "Stadtvillen" ist überdimensioniert, es gibt kein vergleichbares Beispiel in Vinxel. Es handelt sich bei dieser Bautypologie des "Punkthauses" um eine städtische Typologie, welches nicht dem örtlichen Charakter und Maßstab entspricht. Dies trifft ebenfalls auf das Flachdach zu welches in der Ortsmitte eine absolute Ausnahme bildet.

Vorschlag: Abänderung der Bautypologie in eine zeilenartige Bautypologie mit giebelständigen Satteldächern oder Mansarddächern, hierdurch entstehen rückwärtig größere Gärten.

c) Das letzte Punktgebäude verfügt an der Straßenseite keinen ausreichend dimensionierten Vorgarten, ebenfalls sind die seitlichen und rückwärtigen Gärten unterdimensioniert.
Vorschlag: (s. Anregung Punkt b.)

d.) Aus verkehrstechnischer Sicht erzeugt die Tiefgarageneinfahrt in Baufeld C unnötigen PKW-Verkehr und Emissionen.
Vorschlag: Verlagerung der TG-Zufahrt an den Kapellenweg und Ausnutzung des Geländeversprunges. Vorteil: Verkürzung der Anfahrt und die Abgrabung der Böschung entfällt (s. folgenden Punkt). Die gewonnene Fläche kann als nachzuweisender Kleinkinder-Spielplatz genutzt werden.

e.) Die Bäume an der Vinxeler Straße sind ortsbildprägend und sind durch die geplante Bebauung und die Abgrabung der Tiefgaragenzufahrt erheblich gefährdet (Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).
Vorschlag: Keine Abgrabung, Berücksichtigung des Wurzelraumes und Erhalt der Bäume (siehe auch vorherigen Punkt).

<u>zu Baufeld D (Hobshof)</u>

a.) Die Geschossigkeit ist mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu hoch und das Flachdach ist nicht ortstypisch, hierdurch wird stark in das Ortsbild der "noch" dörflichen Struktur von Vinxel Mitte eingegriffen. Ortsüblich sind zwei Vollgeschosse plus geneigtem Dach. Würden 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 ein Präzedenzfall dar auf den sich zukünftige Planungen beziehen werden
Vorschlag: Beschränkung auf zwei Vollgeschoss mit einer sichtbaren Ausbildung eines geneigten Daches (z.B. Mansarddach oder Satteldach) um Rücksicht auf das Ortsbild zu nehmen. Das Dachgeschoss soll deshalb auch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden, damit keine 3. Vollgeschoss entsteht.

b.) Die denkmalgeschützte Kapelle wird durch die neuen Wohngebäude mit einer Höhe von drei Vollgeschossen sehr stark "bedrängt" und in seiner baulichen Wirkung negiert. Die Kapelle benötigt einen angemessenen Schutzraum.
Vorschlag: Reduzierung der Gebäudehöhen auf 2 Vollgeschosse plus Dach (z.B. Mansarddach) oder aber 1 Vollgeschoss mit giebelständigem Satteldach, ebenfalls ist sind Vertreter der Denkmalpflege einzubeziehen. Ein entsprechender Nachweis ist in Schnitten und im Modell M. 1:500 nachweisen. Perspektiven sind auf Grund möglicher Manipulation nicht das geeignete Mittel.

c.) Der Quartiersplatz sollte in seiner Oberflächengestaltung multifunktional sein.
Vorschlag: 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.

d.) Für Baufeld D fehlt der Nachweis der Kleinkinder-Spielfläche.
Vorschlag: (s. Anmerkung c.)

e.) Die Bäume an der Vinxeler Straße sind ortsbildprägend und sind durch die geplante Bebauung erheblich gefährdet (Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).
Vorschlag: Berücksichtigung des Wurzelraumes und Erhalt der Bäume (siehe auch vorherigen Punkt).

<u>zu Baufeld E (Geörderter Wohnungsbau.)</u>

a.) Die Geschossigkeit ist mit 3 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss zu hoch, ebenfalls sprengt der "Fußabdruck" des Gebäudes den örtlichen Maßstab. Würden 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.
Vorschlag: Beschränkung auf zwei Vollgeschoss mit einer sichtbaren Ausbildung eines geneigten Daches (z.B. Mansarddach oder Satteldach) um Bezug auf den Bestand zu nehmen. Das Dachgeschoss soll deshalb auch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.
Aufteilung der Gebäudemasse mit integrierter Kita oder auf dem Kitagrundstück (Baufeld F) und Teilflächen auf dem daneben befindlichen Baufeldes A (entfall der 4 Doppelhaushälften).

b.) Die Lage der Tiefgaragenzufahrt sollte im Hinblick auf den Ortseingang, die zukünftigen Lage der Bushaltestelle und Verkehrsberuhigungsmaßen überdacht werden.
Vorschlag: 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 Vinxelerstraße angeordnet werden, um nicht den Baumbestand durch etwaige Abgrabung der Böschung für die Anlage einer Haltestelle zu gefährden.

zu Baufeld E (Kindertagesstätte)

a.) 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 vorhanden Kita um 2-3 Züge.
Vorschlag: Die Kita "Löwenzahn" verfügt an der Vinxelerstraße (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 ehmalige katholische Kindergarten wieder zur Verfügung.

Vinxel, den 31.10.2022