Stadt Königswinter
- Stadtplanung –
z. Hd. Frau Barbara Kinz
53639 Königswinter

Montag, 31. Oktober 2022

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Vorstellung der Planung des Investors, die SHP Vinxel GmbH, möchte ich folgende Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Plänen äußern.

Präambel

Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine weitere Bebauung in Vinxel. Diese sollte jedoch maßvoll in dem Sinne gestaltet werden, dass sie sich dem dörflichen Charakter unseres Dorfes anpasst. Bereits 2019 und 2021 wurden die vorgelegten Pläne von fast allen Fraktionen im Stadtrat abgelehnt und der Bauherr wurde aufgefordert, verbesserte Pläne vorzulegen. Betrachtet man die Entwicklung der Planungen von 2019 bis heute, so wurde die zu bauende qm-Zahl an Wohnfläche in diesem Zeitraum von ca. 10.000 qm auf ca. 14.000 qm erhöht. Damit verbunden hat sich die Bauhöhe und Baudichte in ihrer Massivität erweitert. Dem damaligen Wunsch (fast) aller Fraktionen entsprechen die jetzt vorgelegten Pläne nicht.

Allgemein

Im Sinne des Erhalts eines dörflichen Charakters von Vinxel bestehen im Besonderen Bedenken gegen die Massivität der geplanten Bebauung sowohl in der Geschosszahl, -höhe und den Abständen zwischen den Bauten.

Begründung
Die vorgelegten Pläne des Investors berücksichtigen die Belange in Hinblick auf den dörflichen Charakter von Vinxel in keiner Weise, weil die Bebauung sowohl in Höhe als auch in der Dichte der Baukörper maximal ausgereizt wird. Die vorgelegte Baudichte kann ggf. in der „Langen Hecke“ wiedergefunden werden (auf keinen Fall aber die angestrebte Bauhöhe). Die in der Planung an einigen Stellen vorgesehene Bauhöhe übersteigt die Bauhöhe des als „Aussiedlerheim“ (im Bestand) benannten Baukörpers scheinbar nicht, jedoch kann die Bauhöhe eines solitären Baukörpers nicht dazu genutzt werden, insgesamt in einer dörflichen Umgebung diese Bauhöhe als Richtgröße heranzuziehen. Weiter handelt es sich bei der Bauhöhe des genannten „Aussiedlerheims“ um einen 2-geschossige Baukörper mit Satteldach. Gleich hohe Baukörper (in Bezug auf die Firsthöhe), allerdings mit einem Staffelgeschoss vermitteln eine ganz andere Massivität und sind in Vinxel an keiner anderen Stelle zu finden.

Betrachten wir die einzelnen Baufelder
Baufeld A:
Anregung
Hier hat der Investor einige Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung 2019 aufgegriffen und Sicht- und Klimaachsen ins Feld geplant. Dieses „Entgegenkommen“ geht auf Kosten der Bauhöhe und Baudichte. Gegen diese massive Ausweitung der Baukörper möchte ich folgende Anregung stellen: Lasst uns das Baufeld A für eine hofähnliche Anordnung der Gebäude nutzen, wie es 2019 im Bürgerworkshop bereits skizziert wurde.

Begründung
Die Gebäudehöhe am Kapellenweg sollten auf maximal 1,5 Geschosse begrenzt sein, damit ein harmonischer Übergang von Bebauung in die Landschaft ermöglicht wird. Weiter soll die hofähnliche Anordnung der Gebäude aufgegriffen werden, um dort ein „Mehrgenerationenwohnen“ zu ermöglichen. Hier bietet sich die Integration von gefördertem und frei finanziertem Wohnen an.

Baufeld B:
Die Bauhöhe der Reihenhäuser zum angrenzenden Grundstück der Fam. Dreesbach sollten maximal 1,5 geschossig sein.

Begründung
Zwischen Baufeld B und dem Nachbargrundstück der Fam. Dreesbach besteht ein Geländeversprung von ca. 1,5 Metern. Die jetzt geplante Bauhöhe im Baufeld B würde die bestehende Bebauung deutlich überragen und den jetzigen Anwohnern eine Beschattung bringen. Die vom Vorhabensträger in Betracht gezogene Abtragung des Geländes (um die Bauhöhe realisieren zu können) steht ggf. im Widerspruch zum Baugesetzbuch (bitte klären).

Baufeld C:
Anregung
Die Geschossigkeit und die Baulängen sind deutlich zu verringern und dem Charakter eines Dorfes anzupassen.

Begründung

Die beiden geplanten Baukörper erinnern in ihren Ausmaßen eher an in Stadtgebieten zu findenden „Stadtvillen“ und übertreffen bei weitem den Anspruch an eine – dem dörflichen Charakter angelehnte – angemessene Bebauung. Auch die angedachte Bauhöhe ist nur zu realisieren, wenn der bestehende Boden abgegraben wird. Hier muss das Baugesetzbuch Auskunft geben.

Baufeld D:

Anregung

Das Baufeld D sollte genutzt werden, um eine Infrastruktur zu schaffen, welche den jetzigen Bürgern*innen und den hinzuziehenden Neubürgern*innen gerecht werden kann. Dazu zählen ein Dorfgemeinschaftsplatz, - raum, medizinisch – therapeutische Einrichtungen (z.B. Tagespflege, Physiotherapie) und ggf. eine Gastronomie.

Begründung

Eine dörfliche Gemeinschaft lebt von den Möglichkeiten, sich zu treffen und Zeit miteinander zu verbringen. Die Möglichkeit dazu wird durch eine entsprechende Infrastruktur (Gastronomie und Multifunktionsraum) geschaffen. Besonders ein Multifunktionsraum (Dorfgemeinschaftsraum) ermöglicht es den dörflichen Vereinen ihren gesellschaftlichen Aufgaben nachzukommen (z.B. sind Seniorenabende im jetzigen Bürgerkeller nicht möglich – nicht barrierefrei). Zu den umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten und Bedarfen wurde bereits ein Nutzungskonzept erstellt und an die Verwaltung der Stadt Königswinter weitergereicht.

Ohne diese Infrastruktur stirbt eine Dorfgemeinschaft. Gerade diese wird in den nächsten Jahrzehnten an Bedeutung – im Sinne einer gegenseitigen Hilfe und Unterstützung – zunehmen.

Baufeld D2: Kapelle

Anregung

Die Bauhöhe in unmittelbarer Nähe der Kapelle ist definitiv zu massiv und muss um mindestens eine Geschosshöhe reduziert werden (von 2 + Staffelgeschoss auf 1 + Staffelgeschoss oder auf 1 + Satteldach). Auch der Abstand der neuen Baukörper zur Kapelle sollte ihren denkmalgeschützten Status berücksichtigen.

Begründung

Die Kapelle stellt für die Vinxeler Bürger*innen die gefühlte Dorfmitte dar. Dies erklärt sich auch aus dem historischen Kontext der Kapelle. Schließlich wird sie bereits im frühen Mittelalter (etwa 12. Jahrhundert) erstmals urkundlich erwähnt und bedarf damit – auch aus denkmalpflegerischer Sicht - der heutigen bauplanerischen Beachtung.

Baufeld E:

Anregung

Der Baukörper in Baufeld E muss in Höhe, Massivität und Funktion dringend neu gedacht werden und ist definitiv nicht akzeptabel. Er muss in allen Facetten aufgeteilt werden: Geringere Bauhöhe, kleinere Ausmaße der Baukörper in Länge und Breite, weniger Wohneinheiten in einem Block und Aufteilung der Funktion (geförderter Wohnungsbau) in gemischtes Wohnen „gefördert und frei finanziert“ in allen Baufeldern (A-F). ggf. muss das angestrebte Baulandmodell (30% geförderter Wohnungsbau) hier neu gedacht werden. z.B.

30% von ursprünglich geplanten 10.000 qm zu bauende Wohnfläche oder 30% zusätzlich zur bauenden Wohnfläche?

Begründung
Der Baukörper (3-geschossig + Staffelgeschoss = fast 4-geschossig) in Baufeld E passt in Vinxel definitiv nicht in die umgebende Bebauung (1-2 geschossige Bebauung aus jahrzehntelangem Bestand). Angrenzende Anwohner blicken auf eine meterhohe und meterlange Wand.

Weiter führt die Ansiedlung des geförderten Wohnungsbaus in EINEM Baukörper und an DIESER Stelle im Dorf zur Ghettoisierung der Bewohner*innen. In direkter Nachbarschaft befindet sich bereits das sog. „Aussiedlerheim“, welches auch heute noch sozial schwächeren Bürger*innen eine Wohnung bietet. Ghettoisierung kann eine zeitgemäße städtebauliche Umsetzung nicht wollen. Vielmehr muss eine Integration (Durchmischung) von geförderten und frei-finanziertem Wohnraum in allen geplanten Baufeldern stattfinden.

Baufeld F:
Anregung
Es wird angeregt, den Bedarf für eine KITA dahingehend zu überprüfen, ob und woher der Bedarf an KITA-Plätzen besteht. Kann der Bedarf durch die bestehende KITA Löwenzahn ggf. zusätzlich (oder auch nur vorrübergehend) gedeckt werden? Sollte der Bedarf aus Vinxel für eine 3-zügige KITA nicht bestehen, wäre zu klären, an welcher Stelle im Stadtgebiet Königswinter der Bedarf für eine 3- oder mehrzügige KITA gedeckt werden kann, ohne z.B. unnötige und klimaschädliche Emissionen durch Fahrten mit dem PKW zur KITA in Vinxel und zurück in Kauf nehmen zu müssen. Ggf. kann eine neue KITA auch im Rahmen der Planungen für die OGS und die Grundschule Stieldorf realisiert werden. Bitte klären.

Begründung
Nach vorliegenden Informationen wird der Bedarf an KITA-Plätzen durch die Bebauung durch den Investor auf einen „Zug“ kalkuliert. Der geplante KITA-Bau ist für mindestens 3-zügig ausgelegt (aus betriebswirtschaftlichen Gründen). Warum? Werden hier bereits vorsorgliche Kapazitäten vorbereitet, falls das Baugebiet in Vinxel doch erweitert wird?
Und wäre es nicht nachhaltiger, KITA, OGS und Grundschule Stieldorf in einem Rutsch und an einem Standort zu planen? Daraus können sich Synergien ergeben, die auch die Kosten für die Stadt Königswinter im Ergebnis verbessern.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen und Begründungen in den weiteren Planungsschritten zum Bebauungsplan 50/18.

Mit freundlichen Grüßen