



## Vinxeler Bebauungsplan 50/18 Alter Hobshof/Kapellenweg

### Ein Faktencheck zum Artikel im KöWi Journal August 2023

Halbwahrheiten, Mehrdeutigkeiten, sachliche Fehler: Was in alle Haushalte verteilt wurde, bedarf eines Faktenchecks. Die grundsätzlichen Forderungen vieler Vinxeler an den Bebauungsplan sind keineswegs erfüllt, wie der Artikel „**Ortsgrenzen bleiben**“ im KöWi-Journal suggeriert hat. Die Abbrucharbeiten am Alten Hobshof nehmen wir zum Anlass, unseren Faktencheck zu veröffentlichen.

Originaltext	Faktencheck und Bewertung
<p>„Wurde 2017 noch gegen den Willen der KöWis unter CDU-Führung eine erhebliche Ausweitung des Ortes Vinxel nach Nordwesten – Richtung Holtorf – vorgesehen, so wurde dieser Beschluss (Bebauungsplan 50/19) nun auf Antrag der Koalition zurückgenommen. Eine Bebauung auf der damals vorgesehenen Fläche hätte eine erhebliche Veränderung des Dorfes Vinxel mit sich gebracht, je nach Art der Gebäude die Einwohnerzahl um 50 Prozent gesteigert.“</p>	<p>Der zitierte Antrag der Koalition hätte, um wirksam zu sein, nicht nur den Bebauungsplan, sondern auch den Regionalplan betreffen müssen:            Der Stadtrat hätte bei seiner Entscheidung im Mai 2022 zu seinen Empfehlungen der Siedlungsbereiche für den Regionalplanentwurf das Plangebiet 50/19 herausempfehlen müssen. Dies ist nicht erfolgt, d.h. künftig kann der Stadtrat einen neuen Bebauungsplan auf dieser Fläche aufstellen.</p> <p><i>Halbwahrheit, denn das Plangebiet 50/19 mit seiner erheblich größeren Ansiedlung ist noch immer eine Option und kann realisiert werden.</i></p> <p>(Zur Erläuterung:            Der Vinxeler Bebauungsplan 50/18 „Alter Hobshof/ Kapellenweg“, der z.Z. entwickelt wird, ist ca 2,5 Hektar groß. Der Vinxeler Bebauungsplan 50/19 „Westlich und östlich der Holtorfer Straße“, der 2022 aufgehoben wurde, aber bisher noch im Regionalplanentwurf steht, ist ca. 10 Hektar groß. <i>Siehe <a href="http://www.ennertaufstieg.de">www.ennertaufstieg.de</a></i></p>

Originaltext	Faktencheck und Bewertung
<p>„Die in nächster Zeit erwartete Bebauung am Hobshof (Bebauungsplan 50/18) wird somit die bestehenden Grenzen von Vinxel nicht überschreiten.“</p>	<p>Damit Plangebiet 50/19 wirklich vom Tisch kommt, muss es noch aus dem Regionalplanentwurf gestrichen werden. Dies müsste der Stadtrat auf seiner Sitzung am 4. März 2024 per Beschluss empfehlen und umgehend der Bezirksregierung Köln mitteilen.</p> <p><b>„Ortsgrenzen bleiben“ – das stimmt leider bisher noch nicht.</b></p>
<p>„Dies ist ein großer Schritt für den Klimaschutz und den Erhalt der ländlichen Umgebung in Vinxel“, so Dr. Christoph Kley, Ratsmitglied aus Vinxel.</p>	<p>Flächenversiegelung trägt nicht zum Klimaschutz bei, im Gegenteil. Die KöWis könnten im Regionalplanentwurf nachlesen, dass die Ackerflächen in Vinxel "schutzwürdige Böden mit höchster Funktionserfüllung" für Wasserrückhaltung und Klimakühlung sind. Mit dem Bebauungsplan 50/18 gehen die Äcker entlang des Kapellenweges verloren. Auch die Luftströmungen aus Westen werden durch die dichte, massive und hohe Blockbebauung empfindlich gestört. Die „ländliche Umgebung“ würde, wenn der Regionalplanentwurf mit den Riesen-Siedlungen in Vinxel und Stieldorf so bleibt, weitgehend verschwinden.</p> <p><i>Regional- und klimawissenschaftlich falsch.</i></p>
<p>„Mit dem jetzt geplanten Zuzug an Menschen kann sich Vinxel harmonisch entwickeln.“</p>	<p>Man rechnet 2,65 Einwohner pro Wohneinheit. 117 zusätzliche Wohneinheiten, die derzeit für 50/18 geplant sind, bedeuten 310 zusätzliche Einwohner. Vinxel hat derzeit 1612 Einwohner. Allein mit dem aktuellen Baugebiet 50/18, würden 16 Prozent neue Einwohner hinzukommen. Soviel Zuwachs ist nicht einmal bis 2040 für ganz Königswinter vorgesehen!</p> <p>Zudem ist noch das Baugebiet am Düfenbach nicht vom Tisch. Gemeinsam mit den im Regionalplanentwurf vorgesehenen Siedlungsbereichen, könnten Vinxel und Stieldorf zusammen so groß wie Oberpleis werden! Zwar mit Lebensmittelladen, Apotheke und Backshops, aber ohne Busbahnhof, ohne Schwimmbad, ohne Bücherei, ohne größere Sportanlagen.</p> <p>Fast alles würde weiterhin per PWK erledigt, von bis zu 80 Prozent mehr Einwohnern. Verkehrsbelastungen werden von den KöWis verschwiegen: Der PKW-Verkehr könnte laut ISEK-Verkehrsgutachten um bis zu 70 Prozent ansteigen.</p> <p><i>Ob man das als Harmonie bezeichnen kann, das sollen Vinxeler und Stieldorfer selbst beurteilen.</i></p>
<p>„Die zentrale Lage des Neubaugebietes wird eine rasche Eingliederung der Neubürger in die Dorfstrukturen befördern.“</p>	<p>Die geographische Lage kann die soziale Eingliederung von Menschen nicht „befördern“. Neubürger werden durch das Verhalten aller Beteiligten eingegliedert, aber nicht durch die Lage der Wohnung. Das Gelände liegt übrigens am Ortsrand, wird aber vom Investor als „Neue Mitte“ präsentiert.</p> <p><i>Märchenhaft, aber soziologisch falsch.</i></p>

<p>„Gleichzeitig wird etwas gegen die landesweite Wohnungsnot getan – insbesondere im Bereich der geförderten Wohnungen.“</p>	<p>Die landesweite Wirkung wäre äußerst gering. Auch wenn viele Familien auf der Suche nach Einfamilienhäusern sind, herrscht laut Experten insbesondere ein Mangel an bezahlbaren, kleinen Wohnungen. Die investorenfreundliche Königswinterer Siedlungspolitik bewirkt, dass der Bebauungsplan nur etwa 33 bezahlbare Wohnungen bieten würde.</p> <p><i>Die Formulierung, dass etwas getan würde, stimmt nur insofern, als "etwas", genau betrachtet, "sehr wenig" bedeutet.</i></p>
<p>„Bezüglich der Planungen auf dem Hobshofgelände konnten durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung erhebliche Verbesserungen gegenüber früheren Vorschlägen erzielt werden.“</p>	<p>Die meisten der 68 Stellungnahmen und der 334 Unterschriften im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden ignoriert! Sie lehnen mehrheitlich Höhe und Dichte der Bebauung ab, vor allem nahe der Kapelle. Von vielen wurde eine weitere Bürgerversammlung vor der Sitzung des Ratsausschusses ASUK am 24.05.2023 gewünscht, um über die Varianten zu sprechen. Dies haben die örtlichen Ratsmitglieder abgelehnt.</p> <p><i>Der bisherige Umgang mit der Bürgerbeteiligung war ein grober politischer Fehler. Durch Schönreden wird er nicht geheilt.</i></p>
<p>„Die aktuelle Planung, in die etliche Argumente der Bürgerinitiative eingeflossen sind, sieht die Schaffung eines neuen Dorfplatzes vor.“</p>	<p>Es ist Pflicht des Stadtrates, die Gemeinbedarfsfläche angemessen umzusetzen. Seit mehr als 30 Jahren ist an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche von 3770 qm vorgesehen. Nach aktueller Planung hätte der Dorfplatz ca.190 qm und wäre damit wesentlich kleiner als der Vünftzailplatz. Die Bürgerinitiative Vinxel hat zusammen mit vielen anderen BürgerInnen den Gemeinbedarf verteidigt. Die Verwaltung wollte nämlich die Gemeinbedarfsfläche wegstreichen.</p> <p><i>Den Dorfplatz als Berücksichtigung von Bürgervorschlägen zu feiern, ist falsch.</i></p>
<p>„Eine Gaststätte, ein Vereinsraum und Räume für kleine Geschäfte sollen den Platz zu einem Ort der Begegnung machen.“</p>	<p>Die Infrastrukturelemente, einschließlich einer Seniorenpflege, sind vorerst Wunschvorstellungen. Ob sich dann Betreiber finden, ist durchaus fraglich. Die Formulierung „soll“ ist deshalb mehrdeutig. Sie erlaubt, später mögliche Misserfolge als Missverständnisse auszugeben.</p> <p><i>Es wäre redlich gewesen, eindeutig zu formulieren.</i></p>
<p>„Zusätzlich sollen ein neuer Kindergarten und eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren entstehen.“</p>	<p>Denn in Bezug auf den Kindergarten bedeutet „soll“ wesentlich mehr. Ausreichend Kita-Plätze sind ein Muss. Allerdings ist der Bedarf für eine neue Kita in Vinxel mit einem Trick herbeigerechnet worden, indem nämlich der Bedarf von Stieldorf mitberücksichtigt wurde. Die neuen Stieldorfer Siedlungsbereiche würden jedoch eigene Kitas haben müssen!</p> <p><i>Die KöWis haben sich damit ein weiteres Mal gegen die Vinxeler BürgerInnen positioniert und offenbar planungsfachliche Fehler bei der Bestimmung des Kita-Bedarfs unterstützt.</i></p>
<p>„Die Gebäude passen sich jetzt in die Umgebung ein, weil sie in ihrer Höhe reduziert wurden und das dritte Geschoss durch geschickte Fassadengestaltung wie ein Dach erscheint.“</p>	<p>Der noch geltende Bebauungsplan 50/1 lässt keine dreigeschossige Bebauung zu. Diese an den dörflichen Strukturen Vinxels orientierte Festlegung würde zugunsten der Gewinnmaximierung des Investors aufgegeben.</p> <p>Die überwältigende Mehrheit der 68 Bürgereingaben sind gegen eine mehr als zweigeschossige Bebauung gerichtet. Hinzu kommen 334 Unterschriften gegen die unangemessene Bebauung:</p>

Die grau gefärbten Gebäude im Hintergrund sind zu hoch, zu groß und zu nah an der Kapelle.

Bildquelle:

Ratsinformationssystem der Stadt Königswinter, Vorgang 276/222



	<p>Zu viele Wohneinheiten, Höhe und Dichte der Gebäude sind zu groß und zu nah an der Kapelle. Mehr als 90% der sich beteiligenden Bürgerinnen und Bürger lehnen eine mehr als zweigeschossige Bebauung und die geplante Kubatur in ihrer Massivität ab.</p> <p>Die KöWis unterstützen hingegen das dritte Geschoss und die Behauptung der Stadtverwaltung ("optische Zweigeschossigkeit"), man sähe es nicht!</p> <p>Geschickt ist hier leider nichts. In die Umgebung passen sich die Gebäude bei einem Abstand von nunmehr elf statt zuvor zehn Metern zur Kapelle nach wie vor <u>nicht</u> ein. Sie sind mit drei Geschossen sogar erheblich höher als die Kapelle. Die prägende Bedeutung der Kapelle, ihre Eigenart und ihr Erscheinungsbild würden wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Außerdem unterstützt die Mehrheit der Ratsfraktionen die hohe Verdichtung der Bebauung. Sie soll die erwünschte Infrastruktur (Gaststätte, Vereinsraum, kleine Geschäfte, Tagespflege) wirtschaftlich ermöglichen.</p> <p>Eine Berechnung dazu wurde bisher nicht vorgelegt.</p> <p>Falls sich trotz Verdichtung keine Gewerbe ansiedeln, wäre die Verdichtung aber bereits beschlossen und gebaut.</p> <p><i>Der Stadtrat unterstützt den nebulösen, von der Verwaltung genannten "planerischen Willen". Er missachtet den Wunsch der Bevölkerung nach weniger Bebauung neben der Kapelle.</i></p> <p><i>Er riskiert auch, dass die erhoffte Gewerbenutzung des massiven Gebäudekomplexes nicht zustande kommt.</i></p>
<p>„Wenn die Kapelle, der ‚Dom von Veußel‘, abgesichert und der Dachstuhl saniert worden sind, geht es mit den Baumaßnahmen voran.“</p>	<p>Baumaßnahmen können immer erst dann beginnen, wenn ein Bebauungsplan beschlossen ist.</p> <p>Unabhängig davon: Die gesamte Kapelle wird umfangreich saniert werden. Diesen Ratsbeschluss hat die Kapellengemeinde erwirkt.</p> <p>Vor dem Abriss des Alten Hobshofes in unmittelbarer Nähe wurde der einsturzgefährdete Dachstuhl der Kapelle gesichert. Siehe <a href="https://kapelle-vinxel.de">https://kapelle-vinxel.de</a></p> <p><i>Mehrere Sachfehler in einem einzigen Satz. Gut, dass die KöWis im Stadtrat fehlerfrei für die Sanierung der Kapelle mitgestimmt haben!</i></p>

Link zum Originaltext: [https://www.koewi-online.de/pdf/journal/KoeWI\\_Journal\\_2023\\_01.pdf](https://www.koewi-online.de/pdf/journal/KoeWI_Journal_2023_01.pdf)

V.i.S.d.P.: Marcus Lübken, Dr. Mona Mollweide-Siegert, Dr. Susanne Gura, Jörg Müller 04. 02. 2024