

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65/1 – Wohnanlage Höhenweg und 79. Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

Grundstücksbereich des ehemaligen Waldhotels Grunge, am nördlichen Ende des Buchenweges, nördlich des Höhenweges im Stadtteil Kaldauen

### **Protokoll**

zur Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den v. g. Bauleitplanverfahren

<b>Veranstaltungsort:</b>	Tagungsraum im ehemaligen Waldhotel Grunge, Höhenweg
<b>Termin:</b>	30. August 2022
<b>Beginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Ende:</b>	19:45 Uhr
<b>Teilnehmende:</b>	circa 110 Bürgerinnen und Bürger

#### **Vertreter Kreisstadt Siegburg:**

Herr Rosemann, Bürgermeister  
Herr Marks, Technischer Beigeordneter, Dezernat III  
Herr Löbach, Leiter Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Herr Döring, Abteilungsleiter Stadtplanung und Denkmalschutz  
Frau Abermet-Ho, Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz

#### **Weitere Teilnehmende:**

Herr Froese, Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR  
Frau Rietmann, Büro Rietmann Beratende Ingenieure  
Herr Gerlach, pbs Architekten  
Herr Kracht, Isaplan Ingenieur GmbH  
Frau Korus, Stadtplanung Zimmermann GmbH

**Herr Rosemann** begrüßt die Anwesenden und stellt die Vortragenden vor.

**Herr Marks** erläutert, dass die Planverfahren auf Antrag der Vorhabenträgerin (Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR) ergebnisoffen eingeleitet wurden. Der Planungsausschuss hat im Mai 2022 die Beschlüsse zur 79. Flächennutzungsplan-Änderung bzw. zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

**Herr Froese** berichtet, dass die Fortführung eines Hotelbetriebs am Standort nicht möglich ist. Auch die Umnutzung zu einer Seniorenresidenz oder Reha-Klinik wurde geprüft, aber aufgrund der Lage und/oder wirtschaftlicher Aspekte als nicht umsetzbar bewertet. Da eine Nachnutzung der seit 2003 leerstehenden Immobilie keine sinnvolle Option ist, hat sich die Vorhabenträgerin, der Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR, entschieden, die aufstehenden Gebäudeteile abzubrechen, die vorhandenen Tiefgeschosse (u. a. als Tiefgarage) jedoch weiter zu nutzen. Aktuell gibt es Überlegungen, dass eine Kultureinrichtung der Stadt Siegburg (Theaterschatz), die das VHS-Gebäude an der Humperdinckstraße aufgrund von Sanierungsarbeiten verlassen muss, Teile des ehemaligen Waldhotel für eine Interimsphase bis zum Abbruch der Gebäude nutzen kann.

**Herr Marks** stellt klar, dass es zwischen den Bauleitplanverfahren und der Interimsnutzung keine Zusammenhänge oder Abhängigkeiten gibt.

**Herr Gerlach** stellt im Anschluss den städtebaulichen Entwurf der geplanten Wohnanlage vor: Als besondere Herausforderung sei die vorhandene Hanglage mit Höhendifferenz bis zu 11 Metern zu benennen. Durch den Abriss des oberirdischen Gebäudebestandes gewinne man die Möglichkeit, eine der baulichen Struktur der angrenzenden Bebauung angemessene, aufgelockerte Bauweise realisieren zu können. Entwurfsidee ist ein zentraler, grüner Innenhof als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Kommunikationsraum, um den sich sieben freistehende Wohngebäude, jeweils 2-geschossig mit einem Staffelgeschoss, gruppieren. Durch die Beibehaltung der Tiefgarage tritt der planbedingte, ruhende Verkehr oberirdisch nicht in Erscheinung. Sowohl die grüne Mitte als auch die Zuwegungen zu den Hauseingängen sind nur fußläufig zu erreichen. Sie werden entsprechend der bauordnungsrechtlichen Anforderungen trotz der Hanglage barrierefrei (bspw. mit Hebebühnen) gestaltet. Auf Grundlage des bisherigen Entwurfstands ergeben sich insgesamt rd. 6.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, das entspricht rd. 5.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nach einer Zwischenfrage führt **Herr Gerlach** aus, dass für rd. 55 Wohnungen aktuell 50 – 60 Stellplätze im zweiten Tiefgeschoss eingeplant sind. Die Nutzung des ersten Tiefgeschosses sowie auch die Konkretisierung der Wohnungsgrundrisse sind im weiteren Verfahren auszuarbeiten. Im Vergleich zum Gebäudebestand entstehe eine Reduktion der Baumasse um rd. 5.000 m<sup>3</sup>. Gleichwohl ist die städtebauliche Dichte im Geschoßwohnungsbau höher als in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung werden bereits baulich in Anspruch genommene Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Siegburg wiedergenutzt.

**Herr Marks** weist darauf hin, dass die Präsentation ab dem 31.08.2022 auf der website der Kreisstadt Siegburg abgerufen werden kann.

Im Anschluss an die Vorstellung des Projektes werden folgende Fragen und Anregungen vorgetragen, zu denen Herr Marks teilweise fachlich ergänzt:

- **Werden mehr Flächen als bisher baulich in Anspruch genommen?**

Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne entsprechen dem Umgriff des aktuell festgesetzten Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“. Die Flächeninanspruchnahme der vorliegenden Planung orientiert sich weitgehend am baulichen Umgriff des ehemaligen Hotels einschließlich der versiegelten Außenanlagen (Vorfahrt etc.).

- **Quer durch das Gelände verläuft ein Landschaftsschutzgebiet (LSG).**

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Festlegung der LSG-Grenze durch den Landschaftsplan hinter die Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgetreten. Im Ergebnis liegt die LSG-Grenze nördlich der überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes „Hotel und Gastronomie“. Diese Verschiebung Richtung Norden ist im Entwurf des Landschaftsplan 7 aufgenommen worden. Die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hat die Rücknahme des LSG auf Nachfrage des Stadtplanungsamtes bestätigt. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans erstellt. Aktuell liegen noch keine Fachgutachten vor.

- **Wer kann sich die Wohnungen leisten?**

Das Planverfahren und die Bauzeit werden jeweils mit mindestens rd. 1,5 Jahre veranschlagt.

**Herr Froese** ergänzt, dass eine Entscheidung über den Anteil von Eigentums- oder Mietwohnungen noch nicht getroffen wurde.

- **Wie wird die Zu-/Abfahrt von Baufahrzeugen abgewickelt? Aus den Erfahrungen mit der Hotelnutzung ist die Erschließung mit Bussen problematisch gewesen. In der Folge sind entlang des Buchenwegs Straßenbäume gesetzt worden, die die Baustellenandienung des Plangebietes zusätzlich erschweren dürften.**

Im weiteren Verfahren werden alle Fragen im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes geprüft und Lösungen insbesondere mit Feuerwehr und RSAG (Abfallentsorgung) abgestimmt. Ein Müllfahrzeug ist das größte Bemessungsfahrzeug.

- **Ein langjähriger Anlieger bittet um Rücksichtnahme auf die Belange der Anwohner, die seit 20 Jahren mit der leerstehenden Immobilie und den damit verbundenen Problemen von Vandalismus konfrontiert sind.**

- **Was passiert mit dem leerstehenden Wohnhaus Grunge?**

Das Baugrundstück ist nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren.

**Herr Froese** ergänzt, dass die Nachnutzung zurückgestellt ist, eine höhere Ausnutzung des Baugrundstücks auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts (festgesetzt ist eine maximal eingeschossige Bebauung) aber nicht möglich sei. Ggf. wird der Abriss des Gebäudebestands im Zusammenhang mit dem Abriss des ehemaligen Waldhotels erfolgen, da der Aufwand für eine Sanierung/Modernisierung zu hoch ist. Ein Zusammenhang mit dem vorgestellten Vorhaben bestehe nicht. Die Nachnutzung soll parallel mitgedacht werden.

- **Ist die Zufahrt mit Rettungswagen auch nach Überbauung der ehemaligen Hotelvorfahrt möglich?**

Das Thema wird im weiteren Planverfahren behandelt.

- **Entsteht geförderter Wohnungsbau mit einer Bindung für 10 Jahre?**

Das Thema wird im weiteren Planverfahren behandelt.

- **Welcher Stellplatzschlüssel wird angelegt?**

Nach derzeitigem Planungsstand rund 1: 1.

- **Der Parkdruck aus der Römerstraße wirkt sich bis in den Buchenweg aus. Es sollten mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen werden.**

Herr Marks verweist darauf, dass der Nachweis der notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen muss.

- **Das Eckgrundstück Buchenweg / Gottfried-Kinkel-Straße wird aktuell neu bebaut. Die Gebäudehöhe überschreitet den bisherigen Bestand. Ist das auch im Bereich des Wohnhaus Grunge möglich? Auch das Eckhaus Buchenweg / Höhenweg wird aktuell verkauft.**

Es wird auf die Festsetzungen der Bebauungspläne verwiesen.

- **Wie wird das Thema „Waldbrand“ gelöst? Können Notfahrzeuge auch nach Realisierung des Vorhabens alle Anlieger am Höhenweg bzw. den Wald erreichen?**

Herr Marks verweist darauf, dass im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Baugenehmigung ein Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Feuerwehr vorgelegt werden muss.

- **Wie viele Wohnungen werden errichtet? Wer ist die Zielgruppe?**

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> ergeben sich 52 – 58 Wohnungen. Herr Froese ergänzt, dass das Baugrundstück im Eigentum der Vorhabenträgerin ist.

- **Durch die Nähe zum Wald sei die Parkplatzsituation besonders. Wenn die ehemalige Hotelvorfahrt erhalten bliebe (Verzicht auf Haus 6) wäre das Problem der Wendemöglichkeit auch für die Müllabfuhr gelöst. Man wolle keine Situation, mit der man lebenslang unzufrieden sei.**

- **Der Verzicht auf Haus 6 könnte zusätzlich der gewünschten Auflockerung der Bebauung einschließlich einer großzügigen, grünen Mitte förderlich sein.**

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

- **Welche Auswirkungen sind durch den planbedingten Mehrverkehr zu erwarten? Stau, Verkehrslärm,...?**

Die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren fachgutachterlich untersucht.

- **Innerhalb des Plangebietes sollten anstelle des Geschosswohnungsbaus 10 Einfamilienhäuser auf ca. 500 qm großen Grundstücken errichtet werden.**

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

- **Handelt es sich beim Plangebiet um ein Baugrundstück?**

Die baulichen Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes regelt derzeit der wirksame Bebauungsplan.

- **Warum ist Herr Esch nicht da?**

Herr Bürgermeister Rosemann bittet um eine sachliche Diskussion.

- **Die Grundschule ist zu klein, es gibt zu wenige Kita-Plätze.**

Herr Marks verweist darauf, dass die Unterdeckung im Bereich Kinder- und Jugendeinrichtungen in Kaldauen bekannt ist und nach Lösungen gesucht wird.

- **Das östlich angrenzende Gebäude am Höhenweg konnte nur im Bestand saniert werden. Ein Neubau wurde mit Verweis auf den Landschaftsschutz nicht genehmigt. Warum stellt sich die Genehmigungssituation für das Plangebiet anders da?**

Herr Marks stellt klar, dass das Plangebiet planungsrechtlich als Innenbereich gilt, da es bereits durch den Bebauungsplan Nr. 65 überplant ist. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Außenbereich zu beurteilen.

- **Wo verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes?**

Herr Löbach erläutert das Verhältnis von Festsetzungen des Landschaftsplans und des Bebauungsplans Nr. 65. Die Grenze des LSG hat sich in Richtung Norden verschoben.

- **Die Vorgaben des Bebauungsplan Nr. 65 (beispielsweise Rücksprache mit den Nachbarn) wurden in anderen Punkten auch nicht beachtet. Warum in Bezug auf die Verschiebung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes?**

Herr Marks weist darauf hin, dass alle Unterlagen zum rechtskräftigen Bebauungsplan auf der website der Kreisstadt Siegburg sowie im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

- **Es wird angeregt, die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet zu erweitern.**

Herr Marks erläutert, dass nur die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen hergestellt werden muss. Die erforderliche Anzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt.

- **Mit Verweis auf Kanalbauarbeiten im Laufe des Tages, in deren Folge es zu einem Stau auf dem Buchenweg gekommen sei, wird bezweifelt, dass weitere 60 Autos für das Straßennetz verträglich abzuwickeln seien.**

Herr Marks sichert zu, dass im weiteren Verfahren die verkehrlichen Auswirkungen fachgutachterlich untersucht werden.

- **Die Grundschule wurde mit Containern erweitert, die OGS platzt aus allen Nähten. Die geplante Wohnbebauung verschärft die Unterdeckung. Wie wird damit umgegangen?**
- **Die Belegung des Plangebietes wird begrüßt. Die entfallende Wendemöglichkeit für Notfahrzeuge, Abfallentsorgung, Feuerwehr (Waldbrand) wird sehr kritisch gesehen.**
- **Eine Wendemöglichkeit könnte durch Abriss des Hauses Grunge geschaffen werden.**
- **Durch die Neubebauung entsteht weiterer Druck auf das Naherholungsgebiet. Wie wird das Landschaftsschutzgebiet geschützt?**

Die v.g. Themen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens behandelt.

- **Wie wird die Anbindung an den ÖPNV hergestellt?**

**Herr Marks** erläutert, dass eine Anbindung mit Bussen auf Grund des zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitts des Buchenwegs / Höhenwegs eher schwierig sei.

- **Welches Energiekonzept ist geplant? Wird ein BHKW erstellt? Wird Geothermie genutzt? Erhalten die Wohnungen Einzelfeuerungsanlagen?**

**Herr Froese** erläutert, dass aktuell eine Kombination aus PV-Anlage und Wärmepumpe geprüft wird. Eine Konkretisierung durch einen Fachplaner stehe noch aus.

- **Wie läuft das weitere Beteiligungsverfahren ab? Wie werden die vorgetragenen Anregungen im Planverfahren berücksichtigt?**

**Herr Marks** erläutert, dass durch die Verwaltung für den Planungsausschuss eine Beschlussvorlage über alle vorgetragenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, aber auch aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorbereitet wird. Zur Beschlussfassung wird die Sitzung des Planungsausschusses am 01.12.2022 angestrebt.

- **Es wird angeregt, das Plangebiet zu verkleinern. Wer entscheidet darüber?**

**Herr Marks** erläutert, dass der Rat nach Vorberatung durch den Planungsausschuss, nicht die Verwaltung das Entscheidungsgremium ist. Der Planungsanlass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – im Gegensatz zu einem Angebotsbepauungsplan - ist grundsätzlich das konkrete Entwicklungsinteresse eines Eigentümers.

- **Welcher Energiestandard ist geplant?**

**Herr Marks** erläutert, dass ab einem Bauvolumen > 5.000 m<sup>3</sup> ein höherer Energiestandard durch die Kreisstadt Siegburg eingefordert wird.

- **Die Belastung der Hauptstraße durch das Projekt „Kaldauer Mitte“ und das Vorhaben „Wohnanlage Höhenweg“ müsse in den Blick genommen werden.**

**Herr Marks** fasst die Planungsziele der 79. Flächennutzungsplan-Änderung bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65/1 mit Hilfe der auch im Beteiligungsverfahren zugänglichen Planzeichnungen zusammen.

**Herr Rosemann** beschließt die Bürgerinformation mit dem Versprechen, dass die Entwicklung des Plangebietes in Abwägung aller Interessen zur Deckung von Wohnbedarfen in Siegburg erfolge. Der Stadtteil Kaldauen ist von 2.000 Einwohnern im Jahr 1970 bis auf über 9.000 Einwohner heute gewachsen und soll auch künftig wachsen können. Er bedankt sich ausdrücklich bei allen Anwesenden für eine sachlich geführte Diskussion.