

## **ausführliche Stellungnahme zum Schreiben an das Planungs- und Bauaufsichtsamt der Kreisstadt Siegburg vom 29. September 2022 zum Bauvorhaben am Höhenweg 1 (Grundstück des ehemaligen Waldhotels Grunge) in Siegburg Kaldauen**

### 1. Gefährdung des Naturschutzes:

- Das Landschaftsschutzgebiet ist die „grüne Lunge Kaldauens“. Sie sorgt für die sehr hohe Wohnqualität, die besonders gute Luft und die Artenvielfalt in unserer direkten Umgebung.
- Mit dem geplanten Bauvorhaben wird die „grüne Lunge Kaldauens“ stark angegriffen und ein über fast zwanzig Jahre gewachsener Baumbestand gefällt. Das wird in diesem Teil Kaldauens zu spürbaren klimatischen Veränderungen führen.
- Hinzukommt, dass vier der geplanten sieben Wohnhäuser auf einer Fläche entstehen sollen, die nach aktueller Verfahrenslage dem Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen ist.
- Darüber hinaus werden die in diesem Waldstück lebenden Wildtiere (u.a. Rehe und Fledermäuse) durch den Baustellen- und späteren beachtlichen Alltagslärm sowie die zukünftige extreme Lichtverschmutzung gestört und vertrieben.
- Durch die sehr hohe Anzahl an geplanten Wohneinheiten ist auch die verglaste Fläche der sieben geplanten Gebäude entsprechend groß. Dadurch steigt das für die hier lebenden Spechtarten sowieso schon besonders hohe Glaskollisionsrisiko sehr stark an.
- Das ehemalige Waldhotel Grunge wurde über die Jahre sehr gut gepflegt. Dementsprechend ist Substanz des Hotels tadellos. Mit dem geplanten Abriss des damaligen Hotels würde daher unnötigerweise massenhaft weiter nutzbare graue Energie vergeudet werden.
- Der vorliegende Bebauungsplan lässt die dem Klimawandel geschuldete erhöhte Waldbrandgefahr völlig außer Acht und riskiert so die vollständige Zerstörung des Landschaftsschutzgebietes.

### 2. Schaffung von Angstfaktoren

- Ich sehe aufgrund des geplanten Bauvorhabens den Brandschutz für die Anwohner und Häuser der Gottfried-Kinkel-Straße sowie für den unter Landschaftsschutz stehenden Wald extrem gefährdet. Es wäre grob fahrlässig und für uns lebensgefährlich, wenn die Stadt Siegburg diese Gefahr vor dem Hintergrund der immer häufiger auftretenden Waldbrände nicht ernst nehmen würde.
- Mein Garten sowie die Gärten meiner Nachbarn in der Gottfried-Kinkel-Straße entsprechen unseren privaten Schutzräumen. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird uns dieser Schutzraum für immer genommen. Die geplanten Gebäude entsprechen hinsichtlich Ihrer Anzahl, der angedachten Geschosse und der daraus resultierenden Menge an Wohneinheiten einer derart unangemessenen Größenordnung, dass diese unsere Privatsphäre für immer bedrohen und wir uns auf dem eigenen Grund und Boden nicht mehr unbeobachtet und sicher fühlen können. Ich erwarte von den Vertretern der Stadt Siegburg, dass sie meine Privatsphäre und die meiner Nachbarn

schützen.

- Die überdimensionale Bauplanung birgt die äußerst reelle Gefahr, dass sich dieses Viertel von Kaldauen durch dieses Bauvorhaben von einer außergewöhnlich guten und für alle Anwohner sehr sicheren Wohngegend auch in einen Angst einflößenden und Schaden verursachenden sozialen Brennpunkt verwandelt. Entsprechende Entwicklungen nach durchgeführten Bauvorhaben konnten schon in anderen Teilen der Stadt fassungslos und mit Sorge beobachtet werden. Daher fordere ich die Entscheidungsträger der Stadt Siegburg auf, ihrer Verantwortung nachzukommen und die Sicherheit in diesem Viertel Kaldauens zu erhalten und somit keinen weiteren sozialen Brennpunkt in dieser Stadt entstehen zu lassen.
- Aufgrund der geplanten Versickerung der Dächer der geplanten sieben Häuser steigt die Überschwemmungsgefahr für die Grundstücke und die Häuser der Gottfried-Kinkel-Straße überproportional an. Auch hier wäre es grob fahrlässig, wenn die Stadt Siegburg diese Gefahr angesichts der immer häufiger auftretenden Starkregen-Ereignisse ignorieren würde.

### 3. Reduzierung der Lebens- und Wohnqualität:

- Die Lebens- und Wohnqualität der bereits hier wohnenden Bürger wird durch das geplante überdimensionale Bauvorhaben massiv beeinträchtigt.
- Es wird eine klimatische Veränderung in diesem Teil Kaldauens deutlich zu spüren sein.
  - Sieben Wohnhäuser dieser Größenordnung entsprechen mehr hohen Wänden, die in der Sonne erhitzt werden. Dementsprechend wird die Luft sich extremer erwärmen und sich wesentlich langsamer abkühlen.
  - Auch die rund 150 zusätzlichen Fahrzeuge tragen zu einer weiteren Erhitzung des hiesigen Klimas bei.
  - Die kühle Waldluft kommt nicht mehr in den Gärten der Gottfried-Kinkel-Straße an und auch die Luftzirkulation wird durch die wesentlich höheren Bauten unterbrochen.
- Mit dem geplanten Bauvorhaben soll hinter drei Häusern der Gottfried-Kinkel-Straße in sieben neuen Bauten (mit im Raum stehenden 58 bis 72 Wohneinheiten) der Umfang der gesamten Gottfried-Kinkel-Straße an Personen und Fahrzeugen nochmals geballt untergebracht werden. Diese Bauplanung entspricht weder einer moderaten Bebauung noch ist diese für irgend jemanden verträglich. Weder den zuziehenden noch den bereits dort wohnenden Bürgern sind die dauerhaften Lärm- und Geruchsbelästigungen in dieser extrem hohen konzentrierten Form zumutbar.
- Die Ruheoase wird den bereits hier wohnenden Bürgern genommen, da der Alltagslärm von exorbitant vielen Wohneinheiten die Waldgeräusche übertönt. Statt der beruhigenden Ruhe des Waldes werden die Anwohner der Gottfried-Kinkel-Straße dauerhaft durch den extrem erhöhten Alltagslärm von überproportional vielen Personen sowie von den Lärmemissionen von Luftwärmepumpen der Heizungsanlagen, Klimaanlage, Verkehrsbewegungen, aktiven Hebebühnen, etc. rund um die Uhr in ungesundem Maß belästigt.

- Hinzu kommt, dass anstelle der frischen Waldluft der Gestank von Zigaretten, Grillrauch, Müllabfällen, motorisierten Verkehrsmitteln usw. von überproportional vielen Personen in die angrenzenden bzw. in der direkten Umgebung gelegenen Gärten und Häuser der Gottfried-Kinkel-Straße einziehen.
- Mit von heute auf morgen rund 200 Personen mehr in diesem Bereich von Kaldauen, wird den Bürgern, die den Wald zur Entspannung nutzen, auch noch die Naherholung genommen. Mit der überproportional erhöhten Nutzung des Waldes erhöht sich der Druck auf das Landschaftsschutzgebiet extrem, so dass weitere negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt der „grüne Lunge Kaldauens“ zu erwarten sind.
- Des Weiteren wird die Lichtverschmutzung durch die höhere Bauweise, die hohe Anzahl an Wohneinheiten, die Anzahl an verschiedenen Zugängen usw. extrem zunehmen. Das bedeutet, dass Flora, Fauna und Menschen nachts dauerhaft negativem Einfluss ausgesetzt werden. Des Weiteren werden astronomische Beobachtungen sowie Beobachtungen der Wildtiere (z. B. Fledermäuse) in den anliegenden Gärten der Gottfried-Kinkel-Straße nicht mehr möglich sein.
- Die unter Punkt 2 aufgeführten Angstfaktoren (erhöhte Brandgefahr, aufgehobene Privatsphäre, drohender sozialer Brennpunkt und gestiegene Überschwemmungsgefahr) bewirken gleichermaßen einen starken Einschnitt in die bisherige Lebens- und Wohnqualität.

#### 4. Überforderung des Wohnviertels:

- Die geplanten Gebäude entsprechen hinsichtlich Ihrer Anzahl, der angedachten Geschosse und der daraus resultierenden Menge an Wohneinheiten einer völlig unangemessenen Größenordnung für dieses Wohnviertel.
- Die geplante Bauweise passt weder von der Anzahl der Geschosse und der Wohneinheiten noch von der Dachform her zur im Umfeld gewachsenen Bebauung. Sie fügt sich somit überhaupt nicht in die gewachsene Struktur ein.
  - Im Umfeld befinden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser.
  - In der darunter liegenden Gottfried-Kinkel-Straße gilt eine 1 ½ geschossige Bauweise.
  - Im Umfeld sind ausschließlich Satteldächer und Spitzdächer zu finden.
- Von der geplanten Bauweise wird die gewachsene Struktur hinsichtlich Verkehrslage (fließend wie ruhend), Naturschutz, Kanalkapazität, Lärmbelästigung, Parksituation, usw. überfordert.
- Aufgrund der unangemessenen Größenordnung des geplanten Bauprojektes besteht die Gefahr, dass hier wie schon bei anderen Bauprojekten dieser Art in der Stadt Siegburg ein weiterer sozialer Brennpunkt entsteht.
- Die Kaldauer Bürger, die in der Gottfried-Kinkel-Straße wohnen, haben für die ruhige naturnahe Lage entsprechende Immobilienpreise bezahlt. Die bestehenden Immobilien werden durch das geplante Bauprojekt massiv entwertet.

- Hinter drei Häusern der Gottfried-Kinkel-Straße soll mit sieben Wohnhäusern geballt nochmals der Umfang der gesamten Gottfried-Kinkel-Straße an Personen und Fahrzeugen untergebracht werden.
  - Das führt zur Zerstörung des Viertels und der Lebens- wie Wohnqualität sowie zur Vertreibung der Tiere (bspw. der Fledermäuse und anderer Wildtiere).
  - Die geplante Bauweise ist zu massiv und widerspricht dem Leitbild der Stadt Siegburg für eine moderate und für alle verträgliche Neubebauung.
  - Bei dieser überdimensionalen Bebauung werden sowohl die dort zusammengepferchten neuen Kaldauer Bürger (keine würdevolle Unterbringung) als auch die alt eingesessenen Kaldauer Bürger (Reduzierung der Lebens- und Wohnqualität) dauerhaft unzufrieden sein. Dieses Vorgehen berücksichtigt keinesfalls die Interessen aller sondern nur die Interessen des Investors und geht zu Lasten der Kaldauer Bürger.

Ein Kompromiss-Vorschlag mit moderater Win-Win-Situation für alle beteiligten Seiten wäre folgendes Szenario:

- Der Investor reduziert sein Bauvorhaben tatsächlich auf einen dem gewachsenen Umfeld angepassten Umfang und baut entlang des Höhenwegs Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Der Rest des Grundstückes des ehemaligen Waldhotels Grunge wird zu Gartenbereichen der neuen Häuser und der dahinter liegende Teil des Grundstückes wird renaturiert.

Mit diesem Kompromiss-Vorschlag

- verzichtet jeder auf sein bzw. ihr maximal angestrebtes Ziel.
- kann der Investor seinen Leerstand in eine dauerhafte Einnahmequelle umwandeln. Des Weiteren wird der Grund und Boden des Investors aufgewertet, denn der Bodenrichtwert für das gesamte Areal beträgt aktuell nur 0,40 €/m<sup>2</sup>.
- erhält die Stadt zusätzlichen Wohnraum.
- werden der Wald und die Tiere nicht über Gebühr beeinträchtigt.
- wird die Waldbrandgefahr nicht überproportional erhöht.
- kann sich durch die an die Umgebung angepasste Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser entlang des Höhenwegs) die Menge an neuen Mitbürgern in diesem Viertel in die bestehende Bevölkerung integrieren und überfordert das Viertel nicht.
- fügt sich die Bauweise in das Bild der bisher gewachsenen Wohnbebauung ein.
- bleibt die Wohnqualität der alt eingesessenen Kaldauer Bürger der Gottfried-Kinkel-Straße, des Höhenwegs, des Buchenwegs, der Römerstraße, ... in zufriedenstellender Art und Weise erhalten.
- werden die Grundstücke der langjährigen Anwohner nicht entwertet.
- werden sich alle Bürger, die neuen und die alt eingesessenen, dauerhaft in diesem Teil von Kaldauen wohlfühlen.

gez. 