

Stellungnahme (...) zu dem aktuell geplanten Bauprojekt ehem. Waldhotel Grunge,

Siegburg Kaldauen

25.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum geplanten Bau von Wohnblöcken auf dem Gebiet des aktuell bestehenden Waldhotels Grunge wurden die Bürgerinnen und Bürger, Anwohnerinnen und Anwohner am 30.08.2023 informiert. Die damaligen Planungen stießen im Planungsausschuss vom 13.11.2023 auf Widerstand. Die nun angepassten Planungen für die Wohnanlage am Höhenweg wurden in der Sitzung vom 07.03.2024 als „ziemlich kompakt“ betrachtet. Herr Franke von der SPD hält die Planungen für „akzeptabel“. Frau Muranko von der CDU sieht – unserer Meinung nach völlig zurecht – Beratungsbedarf. Wir bitten bei Ihren Beratungen die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- 1.) Anstatt der ursprünglichen 7 Wohnhäuser mit 52 bis 58 Wohnungen sollen nun 5 Wohnhäuser mit 40 bis 48 Wohneinheiten entstehen. Zwei der Wohnhäuser sind jedoch ausladender geplant. Die Wohnhäuser sollen eine neu gebaute Tiefgarage mit 45 Parkplätzen erhalten. Die Anzahl der Parkplätze mag zwar den wohnrechtlichen Vorgaben entsprechen, jedoch ist die Anzahl der Parkplätze dennoch für das Wohnviertel rund um den Höhenweg aus rein praktischen Gründen ungeeignet. Zum einen ist es unrealistisch, dass pro Wohnung im Schnitt nur ein Auto geplant wird. Die umliegenden Stellplätze sind bereits jetzt im Buchenweg, in der Gottfried-Kinkel-Straße und im Buchenweg ausgereizt. Fast alle Parkplätze werden von den Anwohnern genutzt. Mittlerweile herrscht bereits die Situation vor, dass die Anwohner der Römerstraße in der Lendersbergstraße und auf dem Buchenweg parken müssen. Teilweise besitzen die Bewohner pro Haus bis zu 4 Autos. Die Situation verschlechtert sich enorm, wenn Besucher mit Autos hinzukommen. Es ist daher zu erwarten, dass die Straßen so zugesperrt werden, dass kein geeigneter Rettungsweg vorhanden sein wird. Auch ist zu erwarten, dass nicht alle Bewohner der geplanten Wohnanlage am Höhenweg einen Parkplatz mieten werden und dadurch zusätzliche Parkplätze benötigt werden.
- 2.) Auch werden sich die Anzahl der Wohnungen und damit der zusätzlichen Autos auf die Verkehrssituation auswirken. Bereits jetzt kommt es durch Müllfahrzeuge, Baufahrzeuge, Handwerker u. s. w. zu merklichen Verkehrsbelastungen und Rückstau, insbesondere in der Rushhour. Der geplante Umfang der Wohnblöcke wirkt sich demnach nachteilig auf die bestehende Infrastruktur hinsichtlich der Rettungswege, Müllabfuhr, auf Möbellieferungen und sonstiger Anlieferungen an Grundstücke im Höhenweg und des oberen Bereiches des Buchenweges aus. Ein Gutachten zu den Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen liegt – unserer Information nach – bislang nicht vor. Die gesamte Verkehrssituation im oberen Kaldauen und insbesondere des Buchenwegs würde sich vor dem Hintergrund der geplanten Anzahl von Wohnblöcken und entsprechender Zahl von Wohneinheiten drastisch verschlechtern. Ab dem Kreuzungsbereich Buchenweg/ Römerstraße gibt es bis zur Waldrandlage keine Ausweichmöglichkeiten. Die Gottfried-Kinkel-Straße ist nicht durchgängig befahrbar und stellt keine nutzbare Alternative dar. Es steht zu befürchten, dass der Buchenweg durch das damit erhöhte Verkehrsaufkommen überlastet wird. Der Buchenweg ist – insbesondere ab dem Kreuzungsgebiet Römerstraße für ein weiter erhöhtes Verkehrsaufkommen ungeeignet.

- 3.) Es ist zudem zu erwarten, dass sich durch den Abriss von Hotelgebäude und Tiefgarage sowie durch den Neubau von Tiefgarage und Wohnblöcken drastische Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ergeben. Es ist geplant, dass im Bereich des neuen Waldsaums, in dem aktuell die alte Rodelbahn, Treppen usw. vorhanden sind, für die Außenanlagengestaltung (Aufenthalts- und Spielflächen) genutzt, ggf. ein Rückhaltevolumen für Starkregenereignisse integriert werden sollen. Die Fällung einer nicht unwesentlichen Anzahl von (auch großen und alten) Bäumen soll für den Bau inkl. Außenanlagen notwendig sein. Dies widerspricht zum einen der Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes und zum anderen auch dem kürzlich vom Umweltausschuss der Stadt Siegburg diskutierten Hitzeaktionsplan sowie den dafür zugrundeliegenden Klima- und Klimabelastungsdaten. Große Flächen des Landschaftsschutzgebietes, an welches das o. g. Bauvorhaben grenzt, sind mit den extremen Temperaturen der Frühlings- und Sommermonate seit dem Jahr 2015 bereits stark beschädigt. Die aktuell noch intakten Gebiete sollten daher einen besonderen Schutz genießen, da sie auch zur Kühlung des Stadtteils Kaldauen beitragen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass entsprechend der EU-Biodiversitätsstrategie der EU-Kommission, die unter Schutz gestellten Flächen in Europa und so auch in Deutschland bis 2030 auf mind. 30% der Landflächen ausgedehnt werden sollen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verringerung der aktuell bestehenden Schutzgebiete in „Salamitaktik“ zu vermeiden. Der Landschaftsschutz darf nicht vor dem Hintergrund monetärer Interessen eines Investors (hier die Planung mit einer insgesamt unverträglichen Anzahl Wohneinheiten) unberücksichtigt bleiben bzw. zurückstehen. An dieser Stelle möchten wir noch anmerken, dass es in dem o. g. Landschaftsschutzgebiet rechts des Kningelbachs bis an das Gebiet des Waldhotels Grunge heran Feuersalamander gibt, für die Deutschland eine besondere Schutzfunktion / -aufgabe einnimmt.(1)
- 4.) Wir fordern Sie darüber hinaus auf, die Außenflächen bzw. die geplanten Außenanlagengestaltung (auch vor dem Hintergrund der Anzahl geplanter Wohneinheiten) kritisch zu hinterfragen. Wir möchten an dieser Stelle einen Vergleich anstellen. Die geplanten 5 Wohnblöcke sollen ungefähr 48 Wohneinheiten umfassen. Vergleicht man die Anzahl der Wohneinheiten auf dieser Fläche mit 48 Wohneinheiten der LEG-Wohnanlagen in Siegburg Kaldauen ist offensichtlich, dass die Freiflächen auf dem Areal des Waldhotels Grunge deutlich geringer ausfallen. Dieselbe Anzahl Wohneinheiten umfasst hier über die Hälfte der Fläche zwischen Baumschulallee, Sonnenhang, Ebereschenweg und Hirschbergstraße. Die Freiflächen werden in den warmen Monaten von den Bewohnern dieses Areals zum Grillen, Treffen, Spielen und Erholen genutzt. Eine vergleichbare Nutzung wäre in den geplanten Wohnblöcken nicht annähernd denkbar.
- 5.) Die geplante Bauweise der Wohntürme mag für den Architekten und Investor „offen“ wirken. Trotzdem ist dieser Baustil und die Anzahl der Wohneinheiten für einen Ortsteil wie Siegburg-Kaldauen, was durch einen eher ländlichen Stil geprägt ist, unpassend. Die hinteren Türme sollen breiter und höher werden. Der geplante Baustil passt in Großstädte oder den Innenstadt-nahen Bereich, der von den Angeboten der Innenstadt größerer Städte lebt. In eher ländlichen Gebieten (hier der Ortsteil Kaldauen) mit wenig Infrastruktur und kaum gastronomischen/ kulturellen Angeboten bietet eine solche Bauweise keine Attraktivität für eine angenehme Wohnsituation.
- 6.) Das aktuell geplante Bauvorhaben reicht aktuell in das momentan noch als Sondergebiet für Hotel und Gaststätten ausgewiesene Gebiet hinein. In der aktuell gültigen Fassung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist diese Fläche so auch noch ausgewiesen. Für das laufende Verfahren zur Änderung des Regionalplans des Regierungsbezirks Köln haben

wir ebenfalls fristgerecht eine Stellungnahme abgeben. Wir fordern Sie daher auf, keine planerischen und baulichen Tatsachen zu schaffen, bevor die geplanten Änderungen für den Regionalplan des Regierungsbezirks Köln nicht rechtskräftig sind.

Wir regen vor dem Hintergrund der vorgebrachten Punkte an, das Bauvorhaben hinsichtlich des Umfangs kritisch zu hinterfragen und die angeführten Bedenken im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Aktuell liegen geplante/ ggf. in Auftrag gegebene Gutachten und Genehmigungen noch nicht vor. Eine Abstimmung/ Genehmigung ohne die v. g. Ergebnisse vorliegen zu haben erscheint fragwürdig. Wir verweisen hierfür auf das Urteil des OVG NRW, Az. 7A D 170/95 sowie auf die fragwürdige Baugenehmigung, die erst nach Eröffnung des Hotels vorgelegen hat.(2)

Für Fragen zu unserer Stellungnahme stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(...)

Römerstr. (...)

53721 Siegburg

(1) <https://www.bfn.de/daten-und-fakten/anzahl-endemiten-und-taxa-arten-und-unterarten-nationaler-verantwortlichkeit-pro>

(2) <https://openjur.de/u/154764.html>