

Von: [REDACTED]  
Betreff: \*\*\*\*-Hotelneubau Park Hotel/Grundstück [REDACTED]  
Datum: 9. November 2018 um 08:16:01 MEZ  
An: Barbara Tebbe <[barbara.tebbe@stadt-witten.de](mailto:barbara.tebbe@stadt-witten.de)>  
Kopie: [REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Frau Tebbe,

wir, die Erbgemeinschaft [REDACTED] nehmen die kürzliche Berichterstattung über das Projekt "'Viersterne-Hotel ..." in der waz zum Anlass, uns als einzige von dem Bauvorhaben unmittelbar betroffene Privatpersonen und Nachbarn nochmals mit konkreten Fragen und Anmerkungen an Sie zu wenden:

1. Wann genau wird Gelegenheit bestehen, Einsicht in die Planunterlagen und die in dem Zeitungsartikel erwähnten Gutachten zu nehmen und hierzu Einwendungen zu erheben?
2. Wie ist gewährleistet, dass die den Planungen des Bauvorhabens zugrundegelegten Gutachten nicht interessengeleitet sind, d.h. wer hat die Stellungnahmen und Gutachten beauftragt und von wem werden sie bezahlt? Sind die Gutachtenleistungen ausgeschrieben worden?
3. Insbesondere die in dem Zeitungsartikel erwähnten erheblichen Absackungen veranlassen uns zu dem Hinweis, dass vor Durchführung irgendwelcher Eingriffe in den Boden auf dem Hotel-Gelände eine Erfassung des Ist-Zustandes der auf dem Grundstück [REDACTED] befindlichen Bauwerke (einschließlich der unter Denkmalschutz stehenden Grotte) und des Bodens erfolgt, möglicherweise im Rahmen eines Selbständigen Beweisverfahrens. Wir bitten, dies von vornherein in Ihre weiteren Planungen einzubeziehen.
4. Wir erlauben uns bereits jetzt den Hinweis, dass wir eine Verschattung des Grundstücks [REDACTED] durch den geplanten Neubau nicht hinnehmen und auf einer Einhaltung nachbarrechtlicher Vorschriften (Bauwischen usw.) bestehen werden.

Für eine kurzfristige Stellungnahme zu den angesprochenen Punkten wären wir Ihnen dankbar. Gerne stehen wir ergänzend auch zu einem weiteren persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]

Betreff: Aw: \*\*\*\*-Hotelneubau Park Hotel/Grundstück Ruhrstraße [REDACTED]

Datum: 7. Januar 2019 um 22:48:28 MEZ

An: "Merres, Arne" <Arne.Merres@stadt-witten.de>

Sehr geehrter Herr Merres,

wir kommen noch einmal zurück auf das Vorhaben \*\*\*\*-Neubau Park Hotel und danken Ihnen für Ihre Erläuterungen auf unsere Nachfragen vom 9. November 2018. In den vergangenen Wochen haben wir uns mit den bisher via Internet und aus der Presse zugänglichen Unterlagen befasst und möchten einige unserer Überlegungen bereits vor der förmlichen Gelegenheit zur Stellungnahme einbringen. Es handelt sich um folgende Punkte:

#### Bedarfsermittlung

Wir stellen in Frage, dass die Bedarfsermittlung für den beabsichtigten Hotelneubau alle relevanten Faktoren berücksichtigt hat. Soweit wir informiert sind, sind weitere Hotelneubauten konkret in Vorbereitung und z. T. bereits deutlich weiter fortgeschritten als das in unmittelbarer Nähe zum Haus Witten geplante Vorhaben: ein Hotel in weniger als fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof, zwei weitere in Herbede und am Kemnader See. Diese Projekte dürften für die Bedarfsermittlung durchaus relevant sein, zumal der Bedarf für den Hotelneubau Park Hotel in erheblichem Umfang mit der Zunahme des Fahrradtourismus begründet wird. Kemnader See und Herbede sind Standorte in unmittelbarer Nähe zum Ruhr-Fahrradweg. Es sind Zweifel angebracht, dass die Fahrrad-Klientel vor dem Hintergrund der Konkurrenz in wenigen Kilometern Entfernung sich in nennenswertem Umfang für ein \*\*\*\*-Hotel entscheiden wird.

#### Schlüssigkeit des Konzepts?

Der Investor führt selbst aus, dass der Standard des „Altbaus“ nicht mehr zeitgemäß ist. Eine Renovierung bzw. einen Rückbau verbunden mit einer Neuerrichtung an derselben Stelle zieht er augenscheinlich nicht in Betracht, obwohl er für die betreffende Fläche für einen Hotelneubau trotz der Nähe zu Edelstahlwerk und Eisenbahn Bestandsschutz genießen dürfte. Eine Umnutzung zu Apartments (Dauerwohnen) dürfte wegen der Nähe zu einem stark emittierenden Betrieb (Edelstahlwerk) nicht in Betracht kommen (vgl. auch Antwort der Stadt Witten auf die Bauvoranfrage der Erbgemeinschaft A. Schmidt bzgl. des Flurstücks 30). Auf Bestandsschutz könnte sich der Hotelbetreiber im Falle einer solchen Umnutzung u. E. nicht berufen.

Es stellt sich somit insgesamt die Frage, was mit dem „Altbau“ in genehmigungsfähigem Rahmen geschehen soll. Der Investor nimmt bereits seit geraumer Zeit keine nennenswerten Investitionen mehr an dem „Altbau“ vor. Es ist geradezu vorprogrammiert, dass das Gebäude keiner sinnvollen zulässigen Nutzung mehr zugeführt werden kann und daher verfällt. Dies kann u.E. in dieser Lage nicht gewünscht sein.

#### Eignung der Fläche als Baugrund?

Der öffentlichen Berichterstattung war kürzlich zu entnehmen, dass es in unter dem Gelände vorhandenen Schachtanlagen in erheblichem Umfang zur Absackung der dort eingebrachten Verfüllungen gekommen ist. Auch die bisher vorliegenden Gutachten lassen erwarten, dass es

mit Blick auf die Vornutzung als Zeche mit weiteren Absackungen auf dem Gelände und ggf. in dessen Nachbarschaft kommen wird. Zu der Erforderlichkeit eines selbständigen Beweisverfahren vor der Durchführung irgendwelcher Baumaßnahmen auf dem Grundstück haben wir uns bereits geäußert.

### Stadtgrün

Der Wittener Stadtkern ist alles andere als mit Grünflächen gesegnet. Nicht zuletzt aus diesem Grund hat die Stadt Witten bereits seit Jahren den Ansatz verfolgt, eine grüne Linie vom Hauptbahnhof zum Stadtpark zu schaffen. Noch im Rahmen der Bauvoranfrage der Erbgemeinschaft für das Flurstück 30 teilten Sie uns mit, dass es sich um einen erhaltenswerten und auszubauenden Grüngürtel handle. Mit dem Hotelneubau würde nun in erheblichem Umfang in eine Fläche eingegriffen, die zusammen mit dem Stadtpark derzeit als grüne Lunge wirkt. Der Eingriff in den mittlerweile auf dem Gelände vorhandenen Baumbestand ist in Anbetracht hoher Schadstoffbelastungen der Luft im unmittelbaren Umfeld, insbesondere durch die Edelstahlwerke und die starke verkehrliche Belastung der Ruhrstraße (als einzige Erschließungsstraße von Süden in das Stadtzentrum), nicht vertretbar.

Der Klimawandel wird zunehmend auch durch Temperaturanstiege in den Städten spürbar. Davon wird auch Witten nicht verschont bleiben. Ziel muss es sein, die Städte gegen absehbar weiter steigende Temperaturen zu wappnen. Dies erfordert einen schonenderen Umgang mit Grünflächen und Wasserstellen als noch vor wenigen Jahren und mehr Zurückhaltung gegenüber der Versiegelung und „Betonierung“ der Städte.

### Verkehr

Die Erschließung des Hotelgeländes über die bisherige Zufahrt (von der Bergerstraße kommend) führt zu erheblichem Lastenaufkommen durch Liefer- und Besuchsverkehr. Die Realisierung des Neubaus würde diesen Effekt weiter verstärken und die Zufahrt sowie die Bruchsteinmauer auf der Grenze zu dem Flurstück 30 Belastungen u. a. in Form von Erschütterungen aussetzen, auf die sie nicht ausgerichtet sind. Auch bezüglich dieses Bauwerks muss u. E. ein selbständiges Beweisverfahren durchgeführt werden.

Wenn wir die Planunterlagen richtig interpretieren, muss davon ausgegangen werden, dass darüber hinaus in unmittelbarer Nähe zur südlichen Grenze unseres Grundstücks der fließende und ruhende Verkehr erheblich zunehmen würde (Reisebusse). Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass wir das nicht so hinnehmen werden.

### Entwässerung der versiegelten Flächen

Es muss davon ausgegangen werden, dass es durch die weitere Versiegelung von Flächen auf dem Nachbargrundstück zu einem deutlich zunehmenden Wasserzufluss auf das Grundstück Ruhrstraße ■■■ kommen wird. Im Zuge der Errichtung des Saalbaus und des „Altbaus“ des Park-Hotels ist bereits das städtische Gelände südlich und südwestlich des Grundstücks Ruhrstraße ■■■ in den 1970er Jahren in erheblichem Umfang aufgeschüttet worden, sodass das Grundstück Ruhrstraße ■■■ nunmehr tiefer liegt als nahezu alle benachbarten Flächen und würde im Falle einer weiteren Versiegelung des Nachbargrundstücks noch stärker in die Funktion einer Entwässerungsfläche gedrängt.

## Denkmalschutz

In Betracht zu ziehen ist nicht allein das unter Denkmalschutz stehende Ensemble Ruhrstraße ■ samt Gebäude, Parkanlage, Grotte und Einfriedigung, sondern der Umstand, dass Witten mit der Ruhrstraße ab der Kreuzung Husemannstraße bis zum Haus Witten über eine organisch wirkende Aneinanderreihung repräsentativer Häuser der Gründerzeit verfügt. Diese steht für die Epoche der Industrialisierung des Ruhrgebiets und sucht im gesamten Ruhrgebiet ihresgleichen. Nähert man sich dem Stadtpark vom Hauptbahnhof kommend, erschließt sich heute bereits vom Rondell Bergerstraße/ Gasstraße eine direkte, ausschließlich durch den „Altbau“ des Park Hotels gestörte Blickachse auf Haus Witten und dessen Einbettung in Stadtgrün. Diese Perspektive würde durch den geplanten Neubau definitiv zerstört. Haus Witten, das ohne Einschränkungen als besonders gelungenes Beispiel einer modernisierten Wiederherstellung eines Denkmals unter respektvollem Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz gewertet werden kann, würde durch das beabsichtigte Bauvorhaben einer der Bedeutung dieses Bauwerks für Witten angemessenen Umgebung benommen.

Den Hotel-„Altbau“ darf man aus heutiger Sicht ziemlich uneingeschränkt als eine Bausünde der 1970er Jahre einstufen. Das Bewusstsein für historische Zusammenhänge und Belange des Denkmalschutzes hat - erfreulicherweise - seit dieser Zeit zugenommen. Vor diesem Hintergrund wäre ein Absehen von einem weiteren Gebäude an dieser Stelle sicherlich das Sinnvollste und wenn gebaut würde, würde der Investor sich um diese Belange verdient machen, wenn er den Altbau zurückbauen und an seiner Stelle qualitätvolle Architektur schaffen würde - womit wir beim nächsten Punkt wären.

## Qualität der Architektur

Soweit wir informiert sind, ist ein städtebaulicher bzw. Architekturwettbewerb bisher nicht durchgeführt worden und auch nicht beabsichtigt. Wir denken, dass die diversen und divergierenden öffentlichen und privaten Interessen, die in dem Plangebiet zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden müssten, dies nahelegen bzw. erfordern würden. Wenn überhaupt eine Bebauung an der vorgesehenen Stelle für unerlässlich gehalten wird, sollte zumindest gewährleistet sein, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu Haus Witten eine qualitätvolle Architektur geschaffen wird. Das lassen die bisher zugänglichen Visualisierungen des Hotelneubaus bedauerlicherweise nicht erwarten.

Wir kommen insgesamt zu der Einschätzung, dass hier für ein Bauprojekt eine hochwertige innerstädtische Fläche mit einer besonderen stadthistorischen Bedeutung und einem hohen Nutzwert für den „Grünhaushalt“ im Stadtgebiet für Partikularinteressen geopfert werden soll. Alternativen sind nicht transparent geprüft bzw. scheinen Ergebnisse einer solchen Überprüfung nicht entsprechend aufbereitet zu sein.

Wir sind davon überzeugt, dass das Ob und Wie dieses Projekts noch einmal grundlegend auf den Prüfstand gestellt werden sollte.

Abschließend möchten wir Sie um Mitteilung bitten, welche Rückmeldungen von Seiten der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind. Für eine Einsichtnahme in diese Unterlagen bzw. deren Zurverfügungstellung wären wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]