



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1662

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V26/III-extern-he/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

31.08.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Beratung (vertagt)	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	26.06.2017	Beratung (vertagt)	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.07.2017	Entscheidung (vertagt)	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.09.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.09.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.10.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhaben "Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg" in Leverkusen-Hitdorf
- Einleitungsbeschluss/neue Priorität zum Bebauungsplanverfahren
- Anfrage der CDU-Fraktion vom 10.08.2017 mit Stellungnahme vom 31.08.2017

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Zur o. g. Vorlage werden die Anfrage der CDU-Fraktion vom 10.08.2017 und die Stellungnahmen des Vorhabenträgers, der IG Hitdorf, sowie der Verwaltung vom 31.08.2017 zur Kenntnis gegeben.

Anfrage der CDU-Fraktion vom 10.08.2017

Vorhaben "Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg"

Anfrage an die Verwaltung:

Im vergangenen Turnus hat die CDU-Fraktion die Vertagung der Vorlage Nr. 2017/1662 beantragt, um sich vor Ort noch einmal ein Bild zu machen. Dabei haben sich Anregungen und Fragen ergeben.

Insofern ist hier zu prüfen:

- a) ob die Baukörper mehr nach Osten angeordnet werden können, um diesen Baum (Rotbuche) zu schonen?
- b) ob die zwei Baukörper zu einem, dann etwas größeren (Würfel?) verdichtet werden können?
- c) ob die Einfahrt zur Tiefgarage in die Straße "Am Werth" verlagert werden kann (Schonung Rotbuche, Vermeidung der Zufahrt von der Wiesenstraße)?
- d) ob die Sockelhöhe an den Baukörpern/dem Baukörper abgesenkt werden kann und ein größerer Abstand zur Straße "Am Werth" möglich ist, um optisch die Höhe etwas zu reduzieren und für die Umgebungsbebauung verträglicher zu gestalten.

Unabhängig davon ist uns wichtig zu wissen, welcher B-Plan wegen der Bearbeitung dieses Bauvorhabens aus der Priorität 1 in eine geringere Priorität eingeordnet wird.

Antwort des Vorhabenträgers:

Von Seiten der Verwaltung wurden die von der CDU-Fraktion gestellten Fragen über das Architekturbüro ASS, Düsseldorf, an den Vorhabenträger, die IG Hitdorf, weitergeleitet. Die nachstehend aufgeführte Beantwortung erfolgte durch den Vorhabenträger:

„Die Verschiebung und Zusammenführung der Baukörper könnte ggf. einen Baum erhalten, hätte aber dafür Eingriffe in den Baumbestand an der Sichtachse zur Villa zur Folge.

Das Konzept ist bewusst und begründet so gewählt worden, dass die historische Zufahrt der Villa samt Blickachse erhalten bleibt.

Diese Grünachse trennt die neue Bebauung und vermittelt zwischen Bestandsbau und neuer Straßenrandbebauung.

Auch für die Lage des Geschossbaus direkt an der Straße „Am Werth“ sprechen die städtebaulichen Gründe einer definierten Raumkante am Straßenrand.

Die Forderung nach Verlegung der Tiefgaragenzufahrt und Reduzierung der Sockel führt zu längeren Zufahrtsrampen zur Tiefgarage, die den Straßenraum stören und unattraktiv sind.

Der Versuch, die Höhe der Baukörper zu reduzieren und gleichzeitig aus den rechteckigen Gebäuden „Würfel“ zu machen, kann nicht gelingen.

Ein großer kompakter Baukörper mit niedriger Höhe kann nicht befriedigend gestaltet werden.

Auch sind wegen der sich ergebenden großen Gebäudetiefe keine Grundrisse möglich, die gleichwertigen Wohnwert versprechen.

Ein Teil der Wohnungen erhält so die ungünstigere Ausrichtung nach Norden.

Darüber hinaus wird eine weitere Verringerung der Zahl der Wohnungen erfolgen. Die Grenze der Wirtschaftlichkeit ist jedoch bereits mit dem vorgelegten Konzept der IG Hitdorf erreicht.

Die IG Hitdorf kann den angefragten Änderungsmöglichkeiten des Konzepts nicht folgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Frage der Priorität:

Bei Einstufung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Hitdorf - Wiesenstraße/Am Werth/Hitdorfer Kirchweg“ in die Priorität 1 würde kein Projekt innerhalb des Arbeitsprogrammes „Verbindliche Bauleitplanung 2017 – 2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) herabgestuft werden. Es ist vielmehr vorgesehen, die in der Priorität 1 geführten Projekte Nr. 13 (Wiesdorf - südwestl. Kreuzhof) und Nr. 16 (Wiesdorf Niederfeldstr./Kreuzhof) zu einem gemeinsamen Planverfahren zusammenzufassen. Dieses begründet sich allerdings nicht mit der neuen Priorität für „Hitdorf/Am Werth“, sondern mit den sich für „Wiesdorf/Kreuzhof“ überschneidenden Planungsinhalten.

Stadtplanung