



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2969

Der Oberbürgermeister

I/01-011-12-11-de

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.06.19

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Anregungen und Beschwerden | 27.06.2019 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 31 II "Maashof"
- Bürgerantrag vom 16.05.19

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden empfiehlt der Verwaltung, zusammen mit dem Bürgerantragsteller die möglichen Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich des Maashofes zu eruieren, die sowohl den städtebaulichen Belangen als auch den maßgeblichen Belangen des Denkmalschutzes gerecht werden.

Eine Entscheidung zur Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31/II „Maashof“ wird bis zu dieser Klärung zurückgestellt.

gezeichnet:

Richrath

Mit Schreiben vom 16.05.2019 (siehe Anlage 1) beantragt der Petent, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31/II „Maashof“ mit der Maßgabe einzuleiten, dass der Bebauungsplan gemäß dem im Bürgerantrag abgedruckten Plan in dem in Rot eingezeichneten Bereich aufgehoben wird und damit die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des Erhaltungsbereiches (Ziffer 4 der textlichen Festsetzung) ersatzlos entfällt.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die personenbezogenen Daten des Originalantrags nicht mit abgedruckt werden. Sie sind zur weiteren Information der Mitglieder des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden den Sitzungsunterlagen in der nichtöffentlichen Anlage 2 beigelegt.

Die Verwaltung nimmt zu dem Bürgerantrag wie folgt Stellung:

Die vom Bürgerantragsteller thematisierte Fläche wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung ist hier II-geschossig und in offener Bauweise zulässig. Der Antragsteller beabsichtigt den Bau eines III-geschossigen Gebäudes. Für den Maashof besteht ein Erhaltungsbereich bzw. eine Erhaltungssatzung, da dieser/diese an sich und in Verbindung mit anderen Bereichen das Ortsbild, die Stadtgestaltung und das Landschaftsbild prägt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 Baugesetzbuch BauGB).

In der Begründung des Bebauungsplans sind folgende Planungsziele/Planbindungen festgelegt:

Planungsziele:

- „Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur
- Erhaltung ausreichender Freiflächen im Bereich der Neubebauung
- Einbindung des Maashofes als stadtbildprägendes Ensemble in das Gesamtkonzept.“

4.6.3 Freiraum, Grün

„Im Bereich des Maashofes sowie auf dem Eckgrundstück Maurinusstraße/Quettinger Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, welcher durch die Planung gesichert werden soll.

Die Freiflächen innerhalb des Blockbereiches werden z.Z. überwiegend als Obstwiesen genutzt.“

5.2 Freiraum, Grün und Erholung

„Im Bereich des Maashofes sowie auf dem Eckgrundstück Maurinusstraße/Quettinger Straße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, welcher für das Stadtbild in diesem Bereich prägend ist und daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG als zu erhaltend festgesetzt wird. Ebenso werden die bestehenden Straßenbäume in der Maurinusstraße und der Rolandstraße planungsrechtlich abgesichert. In den übrigen Straßenräumen, insbesondere in der vorgesehenen Erschließungsstraße des Neubaubereiches, ist beabsichtigt, ebenfalls Anpflanzungen von Bäumen vorzunehmen.“



Die vom Bürgerantragsteller vorgesehene Straßenrandbebauung könnte nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Auch eine Reduzierung der Baumassen würde den Belangen des Denkmalrechtes widersprechen.

Die Verwaltung schlägt vor, in enger Abstimmung mit dem Bauherrn und seinem Architekten zu versuchen, Bebauungsmöglichkeiten zu eruieren, die sowohl den städtebaulichen Belangen als auch den hier maßgeblichen Belangen des Denkmalschutzes gerecht werden.

Von einem in diesem Prozess zu erzielenden positiven Ergebnis ist es abhängig, ob ein erneutes Bauleitplanverfahren sinnvoll erscheint. Da die Grundzüge der Planung gleich in mehreren Punkten berührt sind, kann seitens der Verwaltung die beantragte Änderung des Bebauungsplanes oder eine Aufhebung demnach ohne diese vorherige Abstimmung nicht empfohlen werden, zumal auch bei einer Aufhebung die denkmalpflegerischen Belange unberührt bleiben.

Anlage/n:

- 2969 - Anlage 1 - Bürgerantrag
- 2969 - Nichtöffentliche Anlage 2