



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/3604

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-12-11-Ig

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

05.06.2020

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	16.06.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Neubau eines sozialen Projektes gem. § 34 BauGB am Grundstück Alte Landstraße 82/84

- Bürgerantrag vom 28.03.2020
- Stellungnahme der Verwaltung vom 05.06.2020



Lukas Andres  
FB 61

05.06.2020

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

**Neubau eines sozialen Projektes gem. § 34 BauGB am Grundstück Alte Landstraße 82/84**

- **Bürgerantrag vom 28.04.2020**
- **Nr. 2020/3604**

Das angefragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ (rechtskräftig geworden durch Veröffentlichung am 03.11.1994) und kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht über eine Befreiung ermöglicht werden.

Das derzeitige Baurecht, das sich aus dem Bebauungsplan ergibt, würde dementsprechend nur einen Abriss des Pfarrhauses und einen Neubau innerhalb der Baugrenzen und nur mit den Vorgaben des Bebauungsplans ermöglichen. Bezüglich des Nutzungskonzeptes sind die getätigten Angaben zur Art der baulichen Nutzung jedoch nicht eindeutig und dementsprechend nicht zu beantworten. Wenn Wohnnutzungen geplant werden würden, wären diese unabhängig von der Gebäudekubatur unzulässig.

In vielen älteren rechtskräftigen Bebauungsplänen finden sich Flächen, die aus heutiger Sicht als „untergenutzt“ bezeichnet werden könnten. Das Planungsrecht lässt den Verwaltungen jedoch keine Möglichkeiten, diese Pläne für obsolet zu erklären und nach § 34 BauGB zu bebauen.

Für die Errichtung des hier angefragten Vorhabens, bestehen nur die Möglichkeiten, durch ein entsprechendes Planverfahren eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu erwirken oder einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Wenn der Wunsch verfolgt werden soll, dass Vorhaben nach § 34 BauGB zu verwirklichen, müsste der Bebauungsplan nach Abschluss eines formalen Verfahrens, analog dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, durch den Rat der Stadt aufgehoben werden. Ob dieses Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig wäre, müsste noch geprüft werden.

Den Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 31 BauGB sind enge Grenzen gesetzt. Diese werden stets im Einzelfall geprüft und können jedoch nur für verhältnismäßig marginale Änderungen gewährt werden. Im vorliegenden Fall kann bereits jetzt, obwohl nur die Lage und Grundfläche eines Gebäudes vorgeschlagen wurde, eine Befreiung unter anderem deswegen nicht in Aussicht gestellt werden, da bereits ersichtlich ist, dass die Grundzüge der Planung durch das Maß der baulichen Nutzung - kurz: Erhalt der beste-

henden Strukturen mit großzügigem Garten-/ Freibereich mit vielen, zwingend zu erhaltenden Bäumen - und gegebenenfalls durch die Art der Nutzung (Wohnnutzung) berührt werden würden.

Stadtplanung