

Per Einwurf/Einschreiben

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Fachbereich 01
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Per E-Mail vorab:

Dirk.Terlinden@stadt.leverkusen.de

Tel.:
Fax:
E-Mail:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Terlinden,

ich zeige gemäß anliegender Vollmacht an, dass ich die Interessen von
Herrn vertrete.

Namens meines Mandanten beantrage ich:

**Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden möge in seiner
nächst erreichbaren Sitzung folgenden Beschluss fassen:**

***„Der Rat der Stadt Leverkusen soll in seiner nächst
erreichbaren Sitzung den Beschluss fassen, ein
Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31/II der
Stadt Leverkusen (Maashof) mit der Maßgabe einzuleiten,
dass der Bebauungsplan dem nachfolgend abgedruckten
Plan in Rot umrandete Teilbereich aufgehoben und damit
auch die in diesem Bebauungsplan enthaltene Festsetzung
des Erhaltungsbereiches (Ziffer 4 der textlichen
Festsetzungen) ersatzlos entfällt“.***



Author	Year	Country	Sample Size	Study Design	Findings
Wang et al.	2005	China	1,000	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Li et al.	2006	China	2,000	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Zhang et al.	2007	China	1,500	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Chen et al.	2008	China	1,200	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Wu et al.	2009	China	1,800	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Yang et al.	2010	China	1,600	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Xu et al.	2011	China	1,400	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Guo et al.	2012	China	1,300	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Hou et al.	2013	China	1,700	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Li et al.	2014	China	1,900	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Wang et al.	2015	China	1,100	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Zhang et al.	2016	China	1,500	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Chen et al.	2017	China	1,300	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Wu et al.	2018	China	1,600	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Yang et al.	2019	China	1,400	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Xu et al.	2020	China	1,200	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Guo et al.	2021	China	1,100	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Hou et al.	2022	China	1,300	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Li et al.	2023	China	1,500	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.
Wang et al.	2024	China	1,700	Cohort	No significant association between alcohol and lung cancer.
Zhang et al.	2025	China	1,900	Case-control	Increased risk of lung cancer with high alcohol consumption.

CEMARUNG-LÜTZENKIRCHEN FÜR-22

6	1	3	2	6	2	2	0	3	1	2	0	8	1		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

H: 1500

PLANUNGSAMT

GRÜNDE:

1.

Mein Mandant ist gemäß anliegendem Teil-Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abteilung I) des Amtsgerichts Leverkusen von Lützenkirchen, Blatt 1025, unter anderem Eigentümer der unter laufender Nummer 26 des Bestandsverzeichnisses vermerkten Parzelle Gemarkung Lützenkirchen, Flur 22, Flurstück 983, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Grünland, Obstplantage, Quettinger Str. 126, 128, 128A, 130, 6389 qm groß. Es handelt sich um das Gelände des sogenannten „Maashof“.

Der Maashof liegt im Gebiet des Bebauungsplanes der Stadt Leverkusen Nr. 31/II „Maashof“. Die vorgenannte Parzelle unterliegt der Festsetzung nach Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgendem Inhalt: *„Gemäß § 39 h Abs. 3 Nr. 1 BBauG wird für den Maashof ein Bereich zur Erhaltung baulicher Anlagen festgesetzt, weil dieser allein und im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung und das Landschaftsbild prägen“*.

Mit seinem Antrag erstrebt mein Mandant die Aufhebung des rot markierten Teilbereichs des Bebauungsplans und damit auch die Aufhebung dieser Festsetzung.

2.

Der Grundbesitz meines Mandanten geht zurück auf die Familie zur Gathen, die im historischen Bezug jahrzehntelang das „Gut Maashof“ bewirtschaftet haben. Die Mutter meines Mandanten ist verstorben. Mein Mandant ist am 30.12.2016 als Rechtsnachfolger aufgrund Erbfolge in das Grundbuch eingetragen worden. Die ehemaligen Liegenschaften des „Gut Maashof“ sind nicht mehr vorhanden, die gesamte Umgebung ist bebaut, die ehemalige Hofstelle ist, eigentlich als planungsrechtlicher „Fremdkörper“, „übriggeblieben“. Die Erhaltungsfestsetzungen des angezogenen Bebauungsplanes hindern eine sinnvolle Nutzung des Grundbesitzes. Mein Mandant wohnt seit langer Zeit in Köln. Die im rückwärtigen Bereich des Grundbesitzes vorhandenen Aufbauten stehen zum Teil leer, zum Teil sind sie vermietet. Das von der Straße her links stehende, kleine, alte, zum Fußweg orientierte Haus ist in seiner Substanz nicht mehr zu erhalten und kann entfernt werden.

3.

Aus der Sicht meines Mandanten hat das Gelände des ehemaligen „Maashof“ längst keine aussagekräftigen Wirkungen mehr für die ehemalige Nutzung und die historischen Verhältnisse. Es handelt sich um einen „parkähnlichen Garten“. Die rückwärtigen Gebäude sind aufgrund des

Aufwuchses weitgehend nicht mehr sichtbar. Die Parkanlage verdeckt von der vorbeiführenden Quettinger Straße die Sicht auf die Gebäude, die ohnehin nicht erhaltungswürdig sind, obwohl sie teilweise unter Denkmalschutz stehen. Denn die unter Unterschutzstellungen rechtfertigen infolge der darüber hinweggegangenen Verhältnisse und Veränderungen nicht länger die Denkmaleigenschaft. Das sei aber nur am Rande bemerkt.

4.

Mein Mandant, der trotz seines jetzigen Wohnsitzes in Köln mit der historischen Entwicklung des Maashof und des Ortsteils Quettingen verbunden ist, hat sich entschlossen, die Initiative zu übernehmen, um an jener Stelle preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Angesichts der Wohnraumverknappung und der exorbitanten Mietpreissteigerungen, die allgemein bekannt sind, ist gerade und ohne Zögern jetzt die Schaffung preisgünstigen Wohnraums zwingend erforderlich. Herr Dr. Weingärtner will mit seinem Eigentum einen Beitrag dazu leisten, mit einer erheblichen Größe an preisgünstigem Wohnraum ein Zeichen zu setzen und die aktuelle Wohnungsnot in diesem Segment zu bekämpfen.

5.

Ich überreiche als Anlage H 2 einen Ausschnitt aus dem Lageplan, der die Grundrisse verdeutlicht. Die geplante Ansicht ist ebenfalls abgebildet. Als Anlage H 3 ist ein Luftbild beigelegt, das den Maashof zeigt.

Nimmt man die Umgebungsbebauung hinsichtlich der vorderen Straßenlängsbebauung und der rückwärtigen Fluchten auf und orientiert sich an den Baumassen in der Umgebung, so wäre es – gäbe es keinen mit Gestaltungssatzung – im Rahmen von § 34 BauGB möglich, zwei Häuser zu errichten, die in der Anlage H 2 gezeichnet sind. Sie halten die erforderlichen Grenzabstände nach Osten und Westen ein.

Die Trennung zwischen beiden Häusern ließe mit einer 10 m breiten Klaffung den Blick von der Quettinger Straße auf die rückwärtigen Bereiche des ehemaligen Maashof noch frei. Dort befindet sich auch die Einfahrt zur Tiefgarage.

Nach derzeitigen Berechnungen ergäbe diese Bebauung 32 neue Wohnungen im Stadtteil Quettingen in einer Größe von 70 m² - 80 m², also ca. 2.400 m² Wohnfläche.

Mein Mandant bietet verbindlich an, wenn durch die erstrebte Planänderung das Baurecht für Wohnraum ermöglicht wird, entweder selbst oder durch Dritte an dieser Stelle in der vorgenannten

Größenordnung umgehend den dort möglichen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Gebäude blieben erhalten.

6.

Mein Mandant ist der Auffassung, dass die Abwägung zwischen einem nicht mehr existenten Erhaltungsinteresse für einen großformatigen parkähnlichen Garten unter Berücksichtigung der akuten Wohnungsnot, insbesondere für jene Mitbürger unserer Stadt, die sich die verteuerten Wohnungen nicht (mehr) leisten können, zu Gunsten einer sofort möglichen Wohnbebauung ausschlaggebend sind.

Er bittet den Ausschuss daher, unverzüglich in diesem Sinne initiativ zu werden.

7.

Zu weiteren Auskünften sind mein Mandant und ich selbstverständlich jederzeit bereit.

ANLAGE H 2



