

Reg.-Nr. R 1687/16. TA (ö)

Beratungsweg:

1. Bau- und Planungsausschuss
2. Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III
3. Rat

Zu dem Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 09.07.09

**Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“**

wird anliegende Stellungnahme der Verwaltung vom 04.08.09 zur Kenntnis gegeben.

24.08.09

Oberbürgermeister, Rat und Bezirke

Anlage

613-un  
Christian Unbehaun  
☎ 61 30

04.08.09

63-O1-2009-00004  
Jörg Gansau  
☎ 61 05

Als Stellungnahme  
zu R 1687/16. TA versenden

01 – über Herrn Beigeordneten Mues  
sowie  
über Herrn Oberbürgermeister Küchler

gez. Küchler

### **Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“**

- **Stellungnahme zum Antrag der Fraktion Bürgerliste vom 09.07.09 / Reg.-Nr. R 1687/16.TA (ö)**

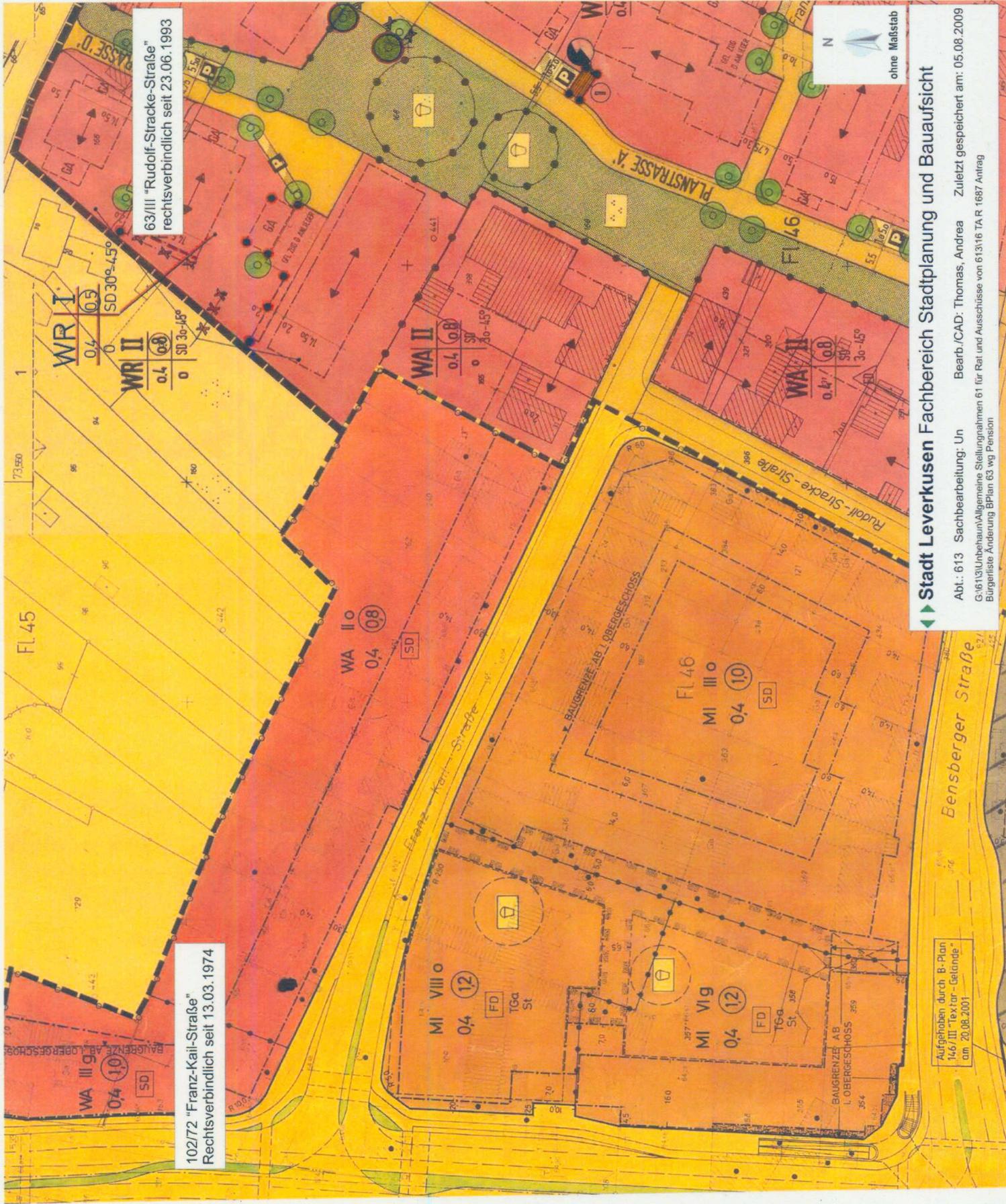
#### Planungsrechtliche Situation:

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Allgemeine Wohngebiete (WA) im Sinne des § 4 Baugesetzbuch (BauGB) dienen vorwiegend dem Wohnen. Grundsätzlich zulässig sind daher Wohngebäude. Daneben sind allerdings im Allgemeinen Wohngebiet auch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung (siehe Anlage) zeigt, dass der Gesetzgeber hierbei an die Schaffung einer gewissen Infrastruktur gedacht hat. Daher sind in allgemeinen Wohngebieten häufig auch gemischt genutzte Gebäude (z.B. mit Dienstleistungen, freien Berufen oder, Gastronomie) allgemein zulässig und verschiedene andere Nutzungen (u.a. die Nutzung für nicht-störende Handwerksbetriebe, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zulässig – der Wohncharakter muss allerdings in einem solchen Gebiet eindeutig erkennbar sein. Im Bebauungsplan Nr. 63/III sind nur die möglichen Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen worden, weil sie der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht entsprachen.

Die Zielsetzung der Bürgerliste, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass „neben den bestehenden Nutzungen mit Bestandsschutz nur noch reine Wohnbebauung zugelassen wird“ ist an dieser Stelle städtebaulich nicht hinreichend begründbar und rechtlich nicht umsetzbar.

Ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauGB dient dem Wohnen, es ist aber nicht ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. So können ausnahmsweise z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe (i.d.R. bis ca. 20 Betten) und Anlagen für soziale, kirchliche, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zugelassen werden.

Der Ausschluss aller Ausnahmen (sowohl im WA als auch im WR) ist bei einer Neuaufstellung bzw. einer Neubaumaßnahme grundsätzlich möglich, bei einer Überpla-



63/III "Rudolf-Stracke-Straße"  
rechtsverbindlich seit 23.06.1993

102/72 "Franz-Kail-Straße"  
Rechtsverbindlich seit 13.03.1974



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Abl.: 613 Sachbearbeitung: Un Bearb./CAD: Thomas, Andrea Zuletzt gespeichert am: 05.08.2009  
G:\613\Unbehau\Allgemeine Stellungnahmen 61 für Rat und Ausschüsse von 613\16 TA R 1687 Antrag  
Bürgerliste Änderung BPlan 63 wg Pension

Aufgehoben durch B-Plan  
146/III "Textor-Gelände"  
am 20.08.2001