

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0424/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Gemeinsame Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses und des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	26.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - ist die Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung, Vermeidung einer räumlichen Ausbreitung von Wohnnutzungen angesichts des Gewerbeumfelds und der Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der östlich gelegenen Bensberger Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2396 - Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße - dargestellten privaten Grünfläche im Norden, der Richard-Seiffert-Straße im Westen und Wohnbebauung im Süden.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (BP) Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - umfasst den Bereich zwischen der östlich gelegenen Bensberger Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2396 - Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße - dargestellten privaten Grünfläche im Norden, der Richard-Seiffert-Straße im Westen und Wohnbebauung im Süden und entspricht zum Teil dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II -.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2397 - Richard-Seiffert-Straße II - ist mit der Bekanntmachung vom 26.10.2005 in Kraft getreten. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich der Ausschluss von (Einzel-) Handelsbetrieben in einem nach Baunutzungsverordnung einzustufenden Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Bestehende, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig jedoch nicht mehr zulässige Nutzungen unterliegen den Regelungen des Bestandsschutzes.

Das Umfeld der Richard-Seiffert-Straße im Ortsteil Heidkamp ist von gewerblichen Produktions- und Handwerksbetrieben, Verwaltungs- und Wohngebäuden geprägt.

Der Verwaltung liegt seit dem 01.08.2017 eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Geschößwohnungsbau oder Reihenhäusern/Hausgruppen auf dem Grundstück Richard-Seiffert-Straße Nr. 15 vor. Sollte das Vorhaben realisiert werden, würde eine Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe und die im Bebauungsplan Nr. 2396 planungsrechtlich gesicherte sogenannte Querspange (Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße) heranrücken, was zu Konflikten, insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes führen würde.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da im westlichen Bereich des Plangebietes Wohnbebauung angrenzt.

Bebauungspläne werden aufgestellt, sobald und soweit sie für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - ist die Vermeidung einer Ausbreitung von Wohnnutzung angesichts des Gewerbeumfeldes und der Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße. Andernfalls droht eine Konfliktsituation, die die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Richard-Seiffert-Straße, aber auch die geplante 'Querspange' (Straßenverbindung Refrather Weg / Bensberger Straße) einschränken würde.

Im Bereich der Richard-Seiffert-Straße besteht die Gefahr eines Nutzungswandels auf der Grundlage einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB und damit die Möglichkeit, dass sich eine Gemengelageproblematik entwickelt.

Um dem entgegen zu wirken, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 2394 - Richard-Seiffert-Straße III - aufzustellen.

Anlage

- Übersichtsplan Geltungsbereich