

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>309/2005</b>					
<table border="1"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nichtöffentlich</b></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>					
<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>					
<b>Beschlussvorlage</b>						
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)				
<b>Planungsausschuss</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>Entscheidung</b>				

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2398 - Scheidtbachstraße -**  
**- Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung vom 15.11.2001**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur dritten öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Der Planungsausschuss hebt seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2398 – Scheidtbachstraße – vom 15.11.2001 auf.
- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2398 – Scheidtbachstraße – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (einfacher Bebauungsplan) aufzustellen.  
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- III. Der Bebauungsplan Nr. 2398 – Scheidtbachstraße – ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats zum dritten Mal öffentlich auszulegen.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Zu I. und II.**

Der Bebauungsplan Nr. 2398 – Scheidtbachstraße – zählt zu einem Paket von Bebauungsplänen, für die der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.11.2001 Aufstellungsbeschlüsse gefasst hat mit dem Ziel, in den betroffenen Gewerbegebieten den Einzelhandel zu reglementieren. Der Geltungsbereich des nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurfs weicht von der damaligen Beschlussfassung ab. Der Beschluss zur Aufstellung vom 15.11.2001 muss daher aufgehoben und unter II. ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

### **Zu III.**

Der Bebauungsplan Nr. 2398 – Scheidtbachstraße – hat vom 14.03. bis 14.04.2005 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen, nachdem die Textlichen Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels auf Grund von Anregungen in der ersten Offenlage konkretisiert worden waren. Der Bebauungsplan hätte nunmehr als Satzung beschlossen werden können. Mit einer Bauvoranfrage vom März diesen Jahres ergibt sich jedoch aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit, den Bebauungsplanentwurf um eine weitere Festsetzung zu ergänzen und ein drittes Mal öffentlich auszulegen.

Mit Bauvoranfrage vom 07.03.2005 beantragt eine Firma aus Kaiserslautern die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung von 17 Reihenhäusern auf einem bisher als Lager- bzw. Parkplatz genutzten Gewerbegrundstück. Auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch müsste die beabsichtigte Wohnbebauung genehmigt werden. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass die geplante Bebauung in diesem Bereich eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen würde.

Bei dem Bereich Scheidtbachstraße / Richard-Seiffert-Straße handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage, also eine konfliktträchtige Mischung aus Gewerbe- und Wohnnutzungen. Eine konzentrierte Einfamilienhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu großen Gewerbebetrieben führt zu einem städtebaulich nicht vertretbaren Konfliktpotenzial. Aus dem immissionsrechtlichen Schutzanspruch der heranrückenden Wohnbebauung könnten sich dauerhafte Einschränkungen der Gewerbenutzung in Folge von Auflagen für die Betriebe ergeben. Zum Schutz der vorhandenen Gewerbebetriebe sollte eine weitere Verschärfung der ohnehin bestehenden Gemengelagensituation durch die heranrückende Wohnbebauung verhindert werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuschließen mit Ausnahme betriebszugehöriger Wohnungen.

Im Osten des Plangebietes werden einige kleinteilig strukturierte Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Es handelt sich dabei um z.T. gemischt genutzte Grundstücke, für die weder der Ausschluss der vorhandenen Wohnnutzung noch eine Regelung der Einzelhandelsnutzung erforderlich ist.

Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

### **Anlagen**

- Bereichsbegrenzung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 2.500
- Darstellung der als Bauvoranfrage vorliegenden Wohnbebauung im Maßstab 1 : 1.000
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur dritten öffentlichen Auslegung

<-@