

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Petra Beckendorff

**Vorlage Nr. BV/010/2021
Datum: 01.02.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	15.03.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	24.03.2021	N

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 212 "Bielefelder Straße - Erweiterung" 1. Änderung
mit ÖBV - Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Das vorgestellte Plankonzept mit Begründung wird als Entwurf beschlossen. Auf der Grundlage des Planentwurfs sowie der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 212 „Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften sind die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bielefelder Straße - Erweiterung“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Planungsauftrag wurde im Frühjahr 2019 nach der Kostenübernahmeerklärung durch den Antragsteller an das Planungsbüro Flaspöhler vergeben.

Zielsetzung der Planaufstellung ist es, die bestehende Wohnnutzung, die keinen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb aufweist, planungsrechtlich zu ermöglichen. Darüber hinaus soll im Bereich der aktuell bebauten Bereiche des Grundstücks ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zulässig sein, das aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen gebildet werden kann. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die allgemeine Zielsetzung der Bauleitplanung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der bestehenden Wohnnutzung zu schaffen und darüber hinaus ein breitgefächertes Nutzungsspektrum zu ermöglichen, ohne die gewerbliche Entwicklung auf den benachbarten Gewerbegrundstücken einzuschränken. Dabei müssen im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden. Der Gutachter hat, nach dem er die Prognosewerte zur A33 erhalten hat, entsprechende schalltechnische Berechnungen für das Gebiet vorgenommen, die deutliche Überschreitungen der Richt- bzw. Orientierungswerte ergeben haben. Die Tag- und Nachtwerte für das Bestandsgebäude aber auch für ein fiktives Gebäude werden zum Teil um 5,7 dB(A)/10,06 dB(A) überschritten.

Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich ergeben, dass die Nutzungskonflikte durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) bewältigt werden können. Die Ausweisung des MU-Gebiets erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des im § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatzes. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie sonstige Schutzgebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der § 50 BImSchG erfordert nicht unbedingt die räumliche Trennung durch Abstand, sondern die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden. Im Falle dieser Bauleitplanung wird die Einhaltung des „Trennungsgrundsatzes“ durch die räumliche Anordnung der Arten der baulichen Nutzung erreicht.

Die Überlegung, in dem Gewerbegebiet durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan den Nutzungskonflikt zu lösen, wird deshalb nicht mehr verfolgt.

Mit Kenntnis dieser Planungsvoraussetzungen wurde das Gespräch mit dem Antragsteller gesucht. Das Gespräch konnte aufgrund der Pandemie nicht zeitnah stattfinden. Es erfolgte im Dezember 2020.

In diesem Gespräch wurde erläutert, dass es notwendige Maßnahmen/Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geben muss. Diese beinhalten Festsetzungen zum Lärmschutz am Gebäude, sowie die Festsetzung zur Einhausung für den Außenbereich (Freisitz). Diese Maßnahmen fanden die Zustimmung seitens der Antragsteller.

Der vorgelegte Entwurf sieht für das Maß der baulichen Nutzung folgende Parameter vor:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2.
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß.

Die Festsetzungen von Wald und privater Grünfläche werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zusätzlich ist die Regelung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als textliche Festsetzung aufgenommen.

Die vorgesehene „Örtliche Bauvorschrift“ zur Gestaltung von Werbeanlagen soll u.a. das planlos wirkende, uneingeschränkte Aufstellen von Werbung, das im Ergebnis zu einem „Schilderwald“ führen kann, unterbinden.

Ebenfalls wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hingewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt den vorgestellten Entwurf mit Begründung zu beschließen und mit dem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Antragsteller getragen.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

B-Plan 212 "GE Bielefelder Straße - Erweiterung" 1. Änd. - Entwurf

B-Plan 212 "GE Bielefelder Straße - Erweiterung" 1. Änd. Begründung

B-Plan 212 "GE Bielefelder Straße - Erweiterung" 1. Änd. - schalltechnische Untersuchung

Altlastenvermerk Anlage zur Begründung B-Plan 212-1.Ä