

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

**Verfasser/in: Manfred Frühling**

**Vorlage Nr. BV/041/2021  
Datum: 01.03.2021**

**Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungs- datum</b>	<b>Sitzungsart (N/Ö)</b>
<b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr</b>	<b>15.03.2021</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>	<b>14.04.2021</b>	<b>N</b>

**Betreff:       Bebauungsplan Nr. 129 "Heheland"  
                  Antrag auf Aufstellung einer 5. Änderung**

**Beschlussvorschlag:**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ gefasst.  
Städtebauliches Ziel ist die Neuordnung bzw. die Umwandlung der bislang als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen.

**Sachverhalt / Begründung:**

In der Anlage beigefügt ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ für das Grundstück „Alte Heerstraße 13“ mit dem Ziel, neben der zulässigen gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung für den Betriebsinhaber zu ermöglichen; auf diesen Antrag wird verwiesen.

**Aktuelle Planungssituation:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ der Stadt Georgsmarienhütte aus dem Jahr 1976. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück „Alte Heerstraße 13“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Einschränkend wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die keiner Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und gem. TA-Lärm tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Gemäß der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – stellen diese Werte auf die in einem Mischgebiet als zulässig zu erachtenden Lärmwerte ab.

Insofern sind hier letztlich lediglich Betriebe zulässig, die auch in einem „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO zulässig wären, wobei allerdings hier die Zulässigkeit von Wohnungen oder aber auch Wohngebäuden gegeben wäre.

Südlich angrenzend wurde auf den Flächen der ehemaligen FG-Frischwaren im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt; die Nutzung erfolgt zwischenzeitlich auch entsprechend.

Nördlich und östlich angrenzend setzt der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung gleichfalls ein „GE-Gebiet“ fest; dieses trifft aktuell auch auf das Grundstück „Alte Heerstraße 21“ zu.

Mit einer Änderung des Bebauungsplanes, die über das Grundstück „Alte Heerstraße 13“ hinausgeht, wird die Möglichkeit gesehen, die bestehende Gemengelage in einen offiziellen Baugebietstyp zu überführen und hierdurch zu einer Harmonisierung der Festsetzungen mit den sich zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen zu gelangen. So könnte z. B. durch die Änderung die festgesetzten „gewerblichen Bauflächen“ ggf. in ein „Mischgebiet“ oder in ein „Urbanes Gebiet“ umgeplant werden.

Dadurch besteht dann auch die rechtliche Möglichkeit, neben den bestehenden „nichtstörenden Gewerbebetrieben“ auch die vorhandene Wohnbebauung im Gebiet zu verstetigen und einer planerischen Zulässigkeit zuzuführen.

So könnte die im Lageplan mit 1 gekennzeichnete Fläche als „Mischgebiet“ festgesetzt werden, da bereits aktuell neben der gewerblichen Tätigkeit (Malerbetrieb) bereits eine Wohnnutzung etabliert ist. Angrenzend sind „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes letztlich einer planerisch erforderlichen Konfliktlösung entspricht.

Im Bereich der im Lageplan mit 2 gekennzeichneten Fläche besteht eine diffuse Gemengelage, die gleichfalls einer planerischen Lösung bedarf.

So sind verschiedene Gewerbebetriebe aber auch ein Wohngebäude innerhalb dieser Fläche vorhanden.

Die Gewerbebetriebe entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes und sind somit als zulässig anzusehen.

Aufgrund des zulässigen Lärmpegels wäre hier neben der Möglichkeit, ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festzusetzen, auch die Möglichkeit gegeben, ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO vorzusehen.

Dieses würde letztlich zu einer Klarstellung der planerischen Absicht der Stadt Georgsmarienhütte führen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Heheland“ zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

### **Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

Anlagen:

Antrag Änderung BPlan 129  
Lageplan Alte Heerstraße