

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

**Verfasser/in: Britta Sydekum**

**Vorlage Nr. BV/202/2021  
Datum: 14.09.2021**

**Beschlussvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungs- datum</b>	<b>Sitzungsart (N/Ö)</b>
<b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr</b>	<b>04.10.2021</b>	<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>	<b>13.10.2021</b>	<b>N</b>

**Betreff:        Bebauungsplan Nr. 289 "Holzhausen - Mitte"  
                  - Aktuelle Sachlage  
                  - Vorstellung Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit  
                  Bücherei**

**Beschlussvorschlag:**

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 289 „Holzhausen – Ortsmitte“ wird der Geltungsbe-  
reich angepasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist so vorzubereiten, dass die Bauvor-  
haben im Bereich der Sutthäuser Straße 31b und Sutthäuser Straße Berücksichtigung finden  
und eine konkrete neue Ordnung erfolgt.

Zu prüfen ist, ob für die Neugestaltung/-ordnung der zentralen Grünfläche im Plangebiet eine  
Förderung mit Mitteln aus der Dorfentwicklung verwirklicht werden kann.t

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte hat am 15.05.2019 beschlossen  
den Bebauungsplan Nr. 289 „Holzhausen – Ortsmitte“ aufzustellen. Auf die Beschlussvorla-  
ge BV/071/2019 wird verwiesen. Das Städtebauliche Ziel war es, die Festsetzung öffentlicher  
Nutzungen der Daseinsvorsorge, der Bildung und Erziehung sowie der zentralen Grünfläche  
im Plangebiet konkret zu ordnen und ggf. neu festzusetzen. Dieses Ziel wurde gefasst auf  
Grund der Überlegungen, im Bereich Rottenkamp ein neues Wohngebiet zu errichten. In der  
genannten Vorlage heißt es:

*„Sollte es zu einer Ausweisung dieser Wohnbaufläche kommen, sieht die Verwaltung die  
Notwendigkeit, die im Ortskern an zentraler Stelle vorhandenen Öffentlichen Einrichtungen  
(Schule und KiTa) zu erweitern, um die aus dem Neubaugebiet zu erwartenden Kinder zu  
betreuen und zu beschulen. [...] Die beiden Nutzungen werden durch die städtische Grünflä-  
che entlang der „Sutthäuser Straße“ verbunden, an der sich westlich unterschiedliche Nut-  
zungen, die im Wesentlichen kirchlichen und/oder jugendpflegerischen Charakter aufweisen,  
anschließen. Lediglich die wohnlichen Nutzungen im Schulgebäude sowie im Gemeindehaus  
der ev. Kirchengemeinde entsprechend nicht diesem öffentlichen Nutzen.“*

Obwohl vorerst das Baugebiet Rottenkamp nicht kommen wird, ist die Verwaltung weiterhin der Auffassung, dass das genannte Ziel dennoch verfolgt werden sollte. Zwar ist die Verwaltung und auch die katholische Kirchengemeinde der Auffassung, dass eine Erweiterung des vorhandenen Kindergartens nicht mehr gesehen wird, auch nicht, wenn ein neues Baugebiet kommen sollte, dennoch wird das bereits genannte Ziel als unabdingbar gesehen. Dieses hat folgende Gründe:

Der genannte Bereich verläuft zurzeit über drei verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne aus den Jahren 1979, 1986 und 1997. Um hier konkret eine städtebauliche Ordnung festzulegen, ist es sinnvoll, diesen Bereich in einem neuen Bebauungsplan festzusetzen. Auf Grund von Überlegungen aus den Kirchengemeinden in den Bereichen Sutthäuser Straße 37 und Sutthäuser Straße 31 b ist eine Neuordnung erforderlich. Auch ist eine konkrete Festsetzung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes sowie der Parkanlage erforderlich. Die Verwaltung ist lediglich der Auffassung, den 2019 beschlossenen Geltungsbereich um den Bereich der Antoniusgrundschule zu verkleinern. Die Schule liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 „Alt-Holzhausen-West“ aus dem Jahre 2012. Auf Grund der Tatsache, dass der überbaubare Bereich für die Schule bereits größer gefasst ist, besteht jetzt schon die Möglichkeit, an die Schule anzubauen. Der von der Verwaltung neue angestrebte Geltungsbereich ist als Anlage beigefügt.

Wie bereits erwähnt, gibt es seitens der katholischen Kirchengemeinde im Bereich der Sutthäuser Straße 37 Ideen bzgl. eines Bauvorhabens. Das Stephanswerk wurde von der Kirchengemeinde beauftragt, einen Entwurf zu entwickeln, in dem der Außenstandort der Stadtbibliothek sowie Wohnungen Raum finden. In Form und Höhe wurde sich dabei an Häusern auf der gegenüberliegenden Seite der Sutthäuser Straße orientiert. Ebenso wurden im Entwurf die Standorte von verschiedenen Großbäumen mitberücksichtigt. Durch das geplante Gebäude wird die vorhandene Situation neu strukturiert. Es wird klar definiert, welche Bereiche zu dem vorhandenen Kindergarten gehören und welche dem Gebäude Sutthäuser Straße 37 zuzuschreiben sind. Der Entwurf ist als Anlage beigefügt und wird im Fachausschuss von Vertretern der Stephanswerk Wohnungsbaugesellschaft mbH vorgestellt. Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen kann sich die Verwaltung das Bauvorhaben an der Stelle vorstellen.

Im Bereich der Sutthäuser Str. 31 b ist zurzeit Mischgebiet festgesetzt. Das vorhandene Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde ist in die Jahre gekommen. Hier ist abzusehen, dass auch an dieser Stelle in absehbarer Zeit Entwicklungsbedarfe bestehen. Derzeit steht im Raum, an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Gemeindehaus zu entwickeln. Aus diesem Grund sollten zum jetzigen Zeitpunkt die Festsetzungen bereits so gewählt werden, dass hier die Möglichkeit besteht, ein solches Projekt zu verwirklichen. Dabei muss auf die Umgebungsbebauung gerade in Höhe und Größe Rücksicht genommen werden und auch das Baufenster dementsprechend gefasst werden.

Auf Grund der dargestellten Sachlage schlägt die Verwaltung vor, im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 289 „Holzhausen – Ortsmitte“ den Geltungsbereich anzupassen und den Entwurf des Bebauungsplanes so vorzubereiten, dass die genannten Bauvorhaben Berücksichtigung finden und eine konkrete neue Ordnung erfolgt.

Ergänzend noch der Hinweis, dass für die Neugestaltung/-ordnung der zentralen Grünfläche im Plangebiet Fördermittel aus der Dorfentwicklung beantragt werden können, da der Stadtteil Holzhausen zum Dorfentwicklungsgebiet gehört.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Budget des Fachbereichs IV veranschlagt.

**Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

Anlagen:

B-Plan 133 Teil I Am Boberg  
B Plan 239 Alt-Holzhausen-West  
B-Plan 133 Teil I Am Boberg 1. Änderung  
B-Plan 8 Ortskern Altholzhausen 5. Änderung  
B-Plan Nr. 289 "Holzhausen Mitte" - Geltungsbereich neu  
BV Mehrfamilienhaus mit Bücherei Stephanswerk