

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

**Verfasser/in: Britta Sydekum**

**Vorlage Nr. BV/204/2021  
Datum: 16.09.2021**

**Beschlussvorlage**

| <b>Beratungsfolge</b>                                          | <b>Sitzungs-<br/>datum</b> | <b>Sitzungsart (N/Ö)</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt<br/>und Verkehr</b> | <b>04.10.2021</b>          | <b>Ö</b>                 |
| <b>Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)</b>                  | <b>27.10.2021</b>          | <b>N</b>                 |

**Betreff:       Aufstellung Bebauungsplan Nr. 296 "Dröper Mitte"**  
**- Vorstellung des Bauvorhabens Neubau eines Wohn- und**  
**Geschäftshauses Heinrich- Schmedt-Str. 58 / Wellendorfer Str. 55**  
**- Weitere Vorgehensweise**

**Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Dröper Mitte“ der Stadt Georgsmarienhütte Stadtteil Oesede, Ortsteil Dröper, beschlossen. Das Verfahren erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dem Antragsteller ist die Kostenübernahme bzgl. der anfallenden Planungskosten zu vereinbaren.

**Sachverhalt / Begründung:**

**Vorstellung des Bauvorhabens: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Heinrich-Schmedt-Str. 58/Wellendorfer Str. 55**

Das Grundstück Ecke Wellendorfer Straße/Heinrich-Schmedt-Straße (Gemarkung Oesede, Flur 14, Flurstück 127/10) samt schräg gegenüberliegendem Denkmal (Gemarkung Oesede, Flur 16, Flurstück 53/5) wurden verkauft. Für den Bereich Ecke Wellendorfer Straße/Heinrich-Schmedt-Straße weisen die vorhandenen Gebäude einen maroden Zustand auf und sollen abgerissen werden. Der Eigentümer plant im rückwertigen Bereich drei Reihenhäuser sowie im vorderen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen, kombiniert mit nicht störendem Gewerbe im Erdgeschoss, zu errichten. Mit der Planung wurde die IGF Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Bei der Bauweise und der Höhe hat sich der Architekt an dem schräg gegenüberliegenden Haus Heinrich-Schmedt-Straße 63/63a orientiert. Konkret wird der beigefügte Entwurf zum Bauvorhaben im Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr vom Antragsteller bzw. Planer vorgestellt.

Aus Städtebaulicher Sicht ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage ein Gewinn für den Ortsteil Dröper. Der Entwurf weist drei Bereiche für gewerbliche Nutzung

auf, sodass neben dem bereits ansässigen Bäcker die Möglichkeit für weitere Gewerbetreibende besteht, dort ansässig zu werden. Der zentrale Bereich von Dröper kann dadurch neu gefasst werden. Die drei geplanten Reihenhäuser fügen sich in die Umgebung ein. Vorhandenes Wohnbaupotential in integrierter Lage würde durch den Bau sinnvoll genutzt werden.

Von Seiten des Eigentümers kam zusätzlich der Hinweis, dass er sich vorstellen könnte, das Denkmal an die Stadt Georgsmarienhütte zu veräußern.

### **Weitere Vorgehensweise**

Zurzeit liegt für den genannten Bereich kein Bebauungsplan vor. Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde ist für die geplanten Gebäude zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes könnte nicht nur eine neu gefasste Ortsmitte entstehen, sondern auch eine städtebauliche Nachverdichtung in Form der Reihenhäuser ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Nachverdichtung begrüßt, da mit der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) geleistet werden kann.

Der Antragsteller ist laut vorliegenden Planungen davon ausgegangen, dass der gesamte Bereich als Kerngebiet oder urbanes Gebiet festgesetzt werden würde. Aus städtebaulicher Sicht ist zu prüfen, ob nicht nur der Bereich mit Gewerbe als Kerngebiet festzusetzen ist und alles Weitere als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden könnte. Daraufhin ist zu prüfen, ob das Vorhaben überhaupt mit 22 Wohneinheiten realisiert werden kann. Um Problemen mit den Nachbarn aus dem Wege zu gehen, ist es aus Sicht der Stadtplanung sinnvoll im nördlichen Bereich den Häuservorsprung um ein weiteres Geschoss zu reduzieren, auch wenn Berechnungen ergeben, dass gesetzlich dieses nicht erforderlich ist. Ähnlich sieht dieses im westlichen Bereich des Mehrfamilienhauses aus.

Auf Grund der geringen Größe und der Lage im Innenbereich kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB in der aktuell gültigen Fassung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie einer Umweltprüfung wird abgesehen. Der angedachte Geltungsbereich ist der Vorlage angefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Dröper Mitte“ einzuleiten.

Da hier ein Bebauungsplan für nur ein Grundstück und eine spezielle Maßnahme aufzustellen ist, schlägt die Verwaltung vor, mit dem Antragsteller eine Kostenübernahme zu vereinbaren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

### **Gleichstellungspolitische Auswirkungen:**

keine Relevanz

Anlagen:

Bauvorhaben Dröper Mitte 1 & 2. OG vom 12.08.2021

Bauvorhaben Dröper Mitte Ansicht Süd-Ost vom 12.08.2021

Bauvorhaben Dröper Mitte Ansicht West-Nord vom 12.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Dachgeschoss vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Erdgeschoss vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Fotomontage Rückseite vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Fotomontage Vorderseite vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Kellergeschoss vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Lageplan vom 21.08.2021  
Bauvorhaben Dröper Mitte Reihenhaushaus vom 17.06.2021  
Vorschlag Geltungsbereich B-Plan 296 Dröper Mitte