



Florstadt, den 03.03.2026

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	04.03.2026	beschließend

Drucksache Nr.: VL-2026-0025

Betreff: Bauvoranfrage: Umbau eines Geschäftshauses, Nieder-Florstadt, Gewerbegebiet, Basaltstraße 2

I. Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt:

1. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zur Bauvoranfrage zum Umbau des Geschäftshauses, Basaltstraße 2, Nieder-Florstadt, zur Errichtung von ca. 8 Wohnungen wird nicht erteilt.
2. Begründung:
Die beantragte Wohnnutzung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Hartigfeldchen“ – 1. Änderung vom 20.06.1986 sowie den Regelungen des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete.
Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung nach § 8 Abs. 3 BauNVO liegen nicht vor.
3. Die Stellungnahme ist dem Wetteraukreis fristgerecht mitzuteilen.

II. Finanzielle Auswirkungen

III. Sachliche Darstellung:

Die Eigentümer des Geschäftshauses im Gewerbegebiet Nieder-Florstadt, Basaltstraße 2, haben beim Wetteraukreis eine Bauvoranfrage zum Umbau eines Geschäftshauses nach § 30, BauGB Vereinfachtes Verfahren, gestellt. Das angefragte Bauvorhaben liegt im gültigen Bebauungsplan „Im Hartigfeldchen“ – 1. Änderung vom 20.06.1986.

Hierzu liegt der Stadt Florstadt nun eine Anhörung des Wetteraukreises vor. Die Stadt Florstadt muss bis Mitte März 2026 eine Stellungnahme abgegeben haben, falls keine Stellungnahme erfolgt, gilt die Bauvoranfrage als „zugestimmt“.

Für das Vorhaben werden Ausnahmen/Befreiungen von folgenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften/Festsetzungen erforderlich: §8 Abs. 3 BauNVO.

§8 Abs. 3 BauNVO regelt die Ausnahmen, die in einem Gewerbegebiet zugelassen werden könnten.

Auszug:

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungstätten.

Im Umfang wurde angegeben:

- Zulässig: vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- geplant: mehrere Wohnungen für Externe

In der Begründung wurde angegeben:

- Die vorgesehenen Ausnahmen/Befreiung ist städtebaulich vertretbar.
- Es entstehen keine Beeinträchtigungen für Nachbarn/Öffentlichkeit.

Das Bauvorhaben soll der Schaffung von barrierefreien Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss dienen. Die im Obergeschoss befindliche, vom Eigentümer genutzte Gewerbefläche (Büro und Ausstellungsfläche) wird in dieser Form und Größe nicht mehr benötigt.

Im Obergeschoss sind ca. 4 Wohnungen geplant.

Im Dachgeschoss, welches derzeit nicht ausgebaut ist, sind weitere ca. 4 Wohnungen geplant.

Somit sind **ca. 8 Wohnung im Gewerbeobjekt geplant.**

Der Voranfrage waren **keine** Pläne angefügt.

Aus Sicht der Bauverwaltung soll anhand des vorliegenden gültigen Bebauungsplans „Im Hartigfeldchen“ für das Gewerbegebiet die Anfrage zunächst abgelehnt werden, da die Wohnbebauung mit der städtebaulichen Ordnung im Gewerbegebiet im Moment nicht im Einklang zu bringen ist.

Die Bauverwaltung befindet sich zudem derzeit in Abstimmung mit dem HSGB hinsichtlich des weiteren Umgangs mit Anfragen im Zusammenhang mit dem sogenannten „Baturbo“. Eine grundsätzliche politische Entscheidung hierzu ist für die Sitzung im April 2026 vorgesehen.

Andreas Lux