

Beschlussvorlage

| | |
|--------------------|------------|
| Beratungsfolge | Termin |
| Gemeindevertretung | 15.07.2024 |

Betreff:

Durchführung einer Abrundungssatzung gemäß §34 (4) Nr. 3 BauGB für den Ortsrandbereich „Hinter dem Schafhof/Ostheimer Weg/Mörler Weg“ in Langenhain-Ziegenberg, Veranlassung auf Antrag der Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Langenhain-Ziegenberg, Flur 4, Flurstück 145/2, Hinter dem Schafhof 1

Sachdarstellung:

Die Antragsteller sind die Tochter sowie deren Ehemann der Eigentümer des im Betreff genannten Grundstücks, welches mit einem ordnungsgemäß genehmigten gewerblichen Gebäude (Werkstatt, Bauschein Nr. 30-9 vom 15.10.1969) bebaut ist. Das Grundstück befindet sich aktuell im sogenannten Außenbereich nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Die bestehende Bebauung ist augenscheinlich in desolatem, sanierungsbedürftigem Zustand. Dem sollte durch die Planungen der Grundstückseigentümer, das Gebäude einer moderaten Teilaufstockung zu unterziehen und eine (Teil-)Nutzungsänderung zu Wohnen sowie gewerblicher Fläche als Praxis für Psychotherapie herbeizuführen, Rechnung getragen werden. Eine entsprechende Bauvoranfrage auf Umnutzung (Nachnutzung) des bestehenden gewerblichen Gebäudes zu Wohnzwecken (Az.: 02548-22-V-0018, Umnutzung Gewerbeeinheit und Aufstockung zum Wohnen) wurde seitens des Fachdienst Bauordnung des Wetteraukreises mit der Begründung abgelehnt, dass das ursprünglich genehmigte gewerbliche Gebäude seinerzeit unter der Annahme des Zustandekommens eines Bebauungsplans (damals im Verfahren, dieses wurde jedoch aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen seitens der Gemeinde Ober-Mörlen nie vollständig durchgeführt und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan somit nie zur Rechtskraft gebracht) genehmigt wurde und, da dieser keine Rechtskräftigkeit erlangte, das aktuelle Vorhaben auf Grundlage des §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen und somit zwecks Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung nicht genehmigungsfähig sei! Eine positive, bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage schafft hierbei die vorgenannte Durchführung einer entsprechenden Abrundungssatzung (kein Bebauungsplan – keine Verpflichtung auf Erschließung durch die Gemeinde, wobei die Erschließung im Sinne des BauGB ohnehin bereits im Bestand vorhanden ist, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens behandelt!). Diese bietet dann die Möglichkeit, dass in Rede stehende Bauvorhaben seitens des Fachdienst Bauordnung nunmehr auf Grundlage des §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilen und eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können.

Im vorliegenden Fall wäre dadurch die Möglichkeit gegeben, den Ortsrandbereich städtebaulich zu ordnen sowie die bereits vorhandene, dem Verfall im Falle einer „Nichtnutzung“ preisgegebenen Gebäudesubstanz, die dann zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes beitragen würde (das Gebäude bestünde auf Grund der rechtmäßigen Baugenehmigung als solches ja weiterhin), einer ansprechenden und sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen beschließt die Durchführung einer Abrundungssatzung für den Ortsrandbereich „Hinter dem Schafhof/Ostheimer Weg/Mörler Weg“ in

Langenhain-Ziegenberg gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB, um hier die bestehende Bebauung in den vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsbereich nach §34 BauGB mit einzubeziehen und geplante Bauaktivitäten innerhalb des Geltungsbereichs auf Grundlage des §34 BauGB zu ermöglichen und zu ordnen.

Die Kosten des Verfahrens übernehmen die Antragsteller, die Eigentümer des Grundstücks in der Gemarkung Langenhain-Ziegenberg, Flur 4, Flurstück 145/2, Hinter dem Schafhof 1.

gezeichnet
Hochbauverwaltung

Anlage(n):

1. Antrag Durchführung Abrundungssatzung_HinterdemSchafhof1
2. ACDSsee Pro Druckauftrag