

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	01.06.2022
Gemeindevertretung	20.06.2022

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen
Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung, Ober-Mörlen
Abwägung und Satzungsbeschluss

Sachdarstellung:

Der von der Gemeindevertretung am 19.02.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, Ober-Mörlen, weist östlich der Dr.-Werner-Stoll-Straße ein Allgemeines Wohngebiet aus, in dem die Gesellschaft für Diakonische Einrichtungen in Hessen und Nassau den Bau eines Pflegeheims mit Altenwohnungen und einer Kindertagesstätte für vier Gruppen plant.

Bedingt durch die Integration der Kindertagesstätte müssen die Personalräume, Technik- und Lagerräume in das Dachgeschoss gehoben werden. Um dieses entsprechend nutzen zu können, sind jeweils in der Mitte der drei aneinanderggebauten Gebäude Zeltdächer vorgesehen, die allerdings über die bisher zulässige Gebäudehöhe hinaus aufsteigen.

Da das Zusammensein jüngerer und älterer Mitbürger positiv bewertet wird, wird der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Zeltdächer hiermit geändert. Einbezogen in die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe werden das Treppenhaus bzw. die Aufzugsüberfahrt, für das eine Anhebung von rd. 1m gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, Ober-Mörlen, benötigt wird.

Da die Anhebung deutlich hinter die straßenbildwirksamen Gebäudefassaden zurücktritt, ist die Änderung auch städtebaulich vertretbar. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche nicht angehoben wird.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern wird nur die Bauaufsicht des Wetteraukreises beteiligt, der letztendlich die Genehmigung des Gebäudekomplexes obliegt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens des mit der Durchführung der Bauleitplanung beauftragten Ingenieurbüros Holger Fischer aus Linden abgewägt (Abwägung siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Ober-Mörlen und somit als Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.
- (2) Der im Verfahren nach § 13 BauGB geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

gezeichnet
Hochbauverwaltung

Anlage(n):

1. 2-2022_03_18_Schießhütte_1BA_1Ä_Abwägung
2. OestIOREbersg
3. Gesamtplan