

Beschlussvorlage Gemeindevertretung der Gemeinde Ober-Mörlen

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand	17.11.2021
Gemeindevertretung	02.12.2021

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Ober-Mörlen, Ortsteil Ober-Mörlen
Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss

Sachdarstellung:

Der von der Gemeindevertretung am 19.02.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr.14a „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, 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, soll der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Zeltdächer geändert werden. Einbezogen in die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe werden das Treppenhaus bzw. die Aufzugsüberfahrt, für welche eine Anhebung von rd. 1m gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan benötigt wird.

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 14a „Schießhütte II“, 1. Bauabschnitt, wird für das Flurstück Gemarkung Ober-Mörlen, Flur 1, FlstckNr. 1748/1 geändert.
2. Planziel ist ausschließlich die Anhebung der zulässigen Gebäudeoberkante von 13,0 m auf 15,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohboden im Bereich der geplanten Zeltdächer und dem Treppenhaus bzw. der Aufzugsüberfahrt gemäß Anlage.

3. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt analog § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt analog § 4 Abs. 2 BauGB unter ausschließlicher Beteiligung der Bauaufsicht des Wetteraukreises.

gezeichnet
Bürgermeisterin

Anlage(n):

1. 2-BPlan14a_1.BA_1.Änd._Übersicht Geltungsbereich_Anlage1
2. PowerPoint-Präsentation
3. PowerPoint-Präsentation
4. ROWE