

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 30.04.2019
Drucksache Nr. 484/2019

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	20.05.2019			
Ortsbeirat Laubach				
Haupt-, Bau- und Finanzausschuss	28.05.2019			
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan "Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussantrag:

1. Für das Gelände des ehemaligen Singalumnats in der Johann-Sebastian-Bach-Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Laubach Flur 5 Nr. 1/2 und 65.
2. Allgemeines Planziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für die 3 Mehrfamilienhäuser mit zusammen max. 50 Wohnungen.
3. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S. § 12 BauGB ausgefertigt.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Begründung:

Das 1961 vom Schloss des Grafen zu Solms-Laubach in einen Neubau in der Johann-Sebastian-Bach-Straße umgesiedelt Singalumant wurde bis zu seiner

Auflösung 1981 als Internat genutzt. Nach einer Zwischennutzung als Aussiedlerwohnheim steht das Ensemble seit Ende der 1990er Jahre leer und ist dem Verfall preisgegeben.

Während der Bauphase nahezu noch in sichtexponierter Alleinlage befindlich, liegt das aus mehreren Zweckbauten im Stil der frühen 1960er Jahre errichtete Ensemble heute integriert in das Musikerviertel. Hier dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern das Bild. Sie stehen in einem deutlichen Kontrast zu der, dem Geländeverlauf folgend auf mehreren Terrassen angeordneten Riegelbebauung des ehem. Singalumnates. Das Ensemble erinnert mit seinen Flächendächern an ein wesentliches Element der frühen Bauhausarchitektur. Solche kubischen Formen erfreuen sich in der Architektur seit mehreren Jahren wieder großer Beliebtheit.

Ziel der Planung ist es, auch im Hinblick auf eine hohe Energieeffizienz, kompakte Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Gebäudehülle und Gebäudevolumen zu errichten. Hierfür eignen sich Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen mit wie geplant 2 vollen Geschossen und einem Staffelgeschoss. Zur Johann-Sebastian-Bach-Straße ansichtig werden max. 3 Geschosse und das eingerückte Staffelgeschoss. Die Gebäude sollen aber soweit möglich in den Hang hineingeschoben werden, um die straßenseitige Ansicht in der Höhe zu begrenzen. Die Höhe der Gebäude wird in Meter über NN festgesetzt, um eine eindeutige Bezugnahme zu ermöglichen. Hierdurch kann sowohl dem Höhenverlauf der Johann-Sebastian-Bach-Straße als auch dem Höhenverlauf des Geländes Rechnung getragen werden.

Die Grundflächenzahl soll $GRZ = 0,3$ (mit Stellplätzen $0,6$) und die Geschossflächenzahl $GFZ = 0,9$ nicht überschreiten, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu wahren. Die Werte liegen deutlich unter den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für reine und allgemeine Wohngebiete und bedürfen insoweit keiner besonderen Rechtfertigung. Diese liegt in der vorangegangenen Diskussion über eine mit der Lage nur bedingt zu vereinbarende Bebauung, die dazu geführt hat, dass die bis dahin getroffenen Beschlüsse von der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2017 wieder aufgehoben wurden.

Spätestens seit der Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in das BauGB im Jahr 1998 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Um das Bauplanungsrecht für die projektierte Wohnbebauung zu schaffen, ist ein aus drei Teilen bestehendes Planwerk erforderlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und
- der Durchführungsvertrag.

Den wesentlichen Beitrag liefert der Vorhaben- und Erschließungsplan, denn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan letztlich nur in die Sprache der Bauleitplanung.

Der anliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bildet die Grundlage für die weitere Konkretisierung des Bauvorhabens, mit dem ein städtebaulicher Mangel beseitigt werden soll und eine zukunftsweisende Akzentsetzung für das Musikerviertel erfolgen kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ kann im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl deutlich unter der Grenze 20.000 m² liegt, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB wird regelmäßig von einer Umweltprüfung abgesehen, die umweltrelevanten Belange sind jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vollumfänglich abzuarbeiten, die Ergebnisse in der Begründung niederzulegen.

Damit können der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

(Klug)
Bürgermeister

Anlage:

Projektplanung
Antrag Firma Gade Schlüsselfertigbau GmbH vom 11.04.2019