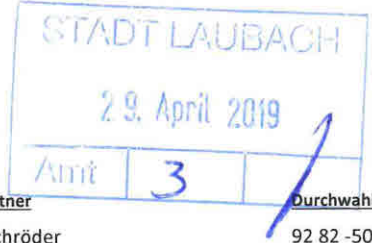


Gade Schlüsselfertigbau GmbH – Marburger Ring 32 - 35274 Kirchhain

Magistrat der Stadt Laubach
Hr. Bürgermeister Peter Klug
Friedrichstraße 11
35321 Laubach



Unser Zeichen

SR/PW

Ihr Ansprechpartner

Herr Jochen Schröder

Datum

11.04.2019

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Grundstück ehem. Singalumnat / Johann-Sebastian-Bach-Straße 5

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Klug,
sehr geehrte Damen und Herren,

spätestens seit der Übernahme des Vorhaben- & 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 von uns auf dem Gelände des ehemaligen Singalumnates projektierte Wohnbebauung zu schaffen, ist ein aus drei Teilen bestehendes Planwerk erforderlich:

- der Vorhaben- & Erschließungsplan
- der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- der Durchführungsvertrag

Den wesentlichen Beitrag liefert der Vorhaben- & Erschließungsplan, denn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt den Vorhaben- & Erschließungsplan letztlich nur in die Sprache der Bauleitplanung. Das 1961 vom Schloss des Grafen zu Solms - Laubach in einen Neubau in der Johann-Sebastian-Bach-Straße umgesiedelte 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 in überwiegend traufständiger Anordnung und mit geneigten Dächern das Bild. Sie stehen in einem deutlichen Kontrast zu der Riegelbebauung des ehem. Singalumnates. Allerdings erfreuen sich kubische Formen seit mehreren Jahren wieder zunehmender Beliebtheit.

Ziel unserer 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 angestrebt 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Gade Schlüsselfertigbau GmbH

Geschäftsführer
Jochen W. Schröder
Andreas Pfeifer
Steuernummer 02022516500

Amtsgericht Marburg
Handelsregisterblatt 3548
Ust.-IdNr. DE176700280

Tel: 06422-92820
Fax: 06422-928251
Mail: service@gade-sfbau.de
Kto. 615 60 37
BLZ 530 932 00
VR Bank Hessenland

Marburger Ring 32
35274 Kirchhain-Großseelheim
www.gade-sfbau.de
Kto. 58 000 329
BLZ 533 500 00
Sparkasse Marburg-Biedenkopf

Da die Gebäude nicht wie bisher mit ihrer langen Seite zur Johann-Sebastian-Bach-Straße hin angeordnet werden sollen, sondern, zwecks besseren Einfügens in die Struktur der Umgebungsbebauung, giebelständig bzw. nach Südwesten abgewinkelt, kann sich die Zahl der Vollgeschosse rechnerisch auf 3 erhöhen, da ein Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberkante hinaus aufragt und eine Höhe von mind. 2,30m hat, als Vollgeschoss i.S. der HBO zu qualifizieren ist. Wir sind aber bemüht, die Gebäude soweit möglich in den Hang hineinzuschieben, um die straßenseitige Ansicht in der Höhe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Festsetzung der Höhenentwicklung ohnehin nur bedingt geeignet, da ihre Höhe in der HBO nach oben hin nicht begrenzt ist. Zielführender ist daher die Festsetzung absoluter Gebäudehöhen in Meter über NN. Das Gelände fällt von der Terrasse des vormaligen Wohntraktes zur Johann-Sebastian-Bach-Straße um ca. 3,50m bis 4,00m ab. Die Gradienten der Straße fällt über die Abschnittslänge des ehemaligen Singalumnates um ca. 1,50m ab. Die angestrebten, maximalen Gebäudehöhen liegen bis zu 13,50 m über der Straße. Da wir die Gebäude teilweise in das von der Straße aus gesehen aufsteigende Gelände hineinschieben wollen, werden voraussichtlich aber nur bis zu 13,00 m sichtbar aufsteigen.

Dieser Wert ist unseres Erachtens noch lageverträglich und wird das Straßenbild nicht negativ beeinflussen. Für die Einordnung spricht auch, dass mit einer angestrebten Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 (mit Stellplätzen 0,6) und einer Geschossflächenzahl von bis zu GFZ = 0,9 der Charakter einer aufgelockerten Bebauung gewahrt bleibt. Angestrebt wird der Bau von max. 50 Wohnungen in drei Gebäuden.

Den energetischen Anforderungen wird unter der Voraussetzung, dass das Grundstück an eine Erdgasversorgung angeschlossen ist, durch den Bau eines gasbefeuelten Blockheizkraftwerkes Rechnung getragen und den Belangen der Stadtökologie durch eine umfangreiche Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen. Dies dann in Abhängigkeit der Stellplatzforderung.

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

Wir bitten Sie daher, den Entwurf des Vorhaben- und & Erschließungsplanes den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, gerne stellen wir unser Projekt auch den Sitzungen vor.

Mit freundlichen Grüßen,
Gade Schlüsselfertigbau GmbH


Jochen Schröder

Anlage:
Vorhaben- & Erschließungsplan
Stand 10.04.2019 / 1:500

Gade Schlüsselfertigbau GmbH

Geschäftsführer
Jochen W. Schröder
Andreas Pfeifer
Steuernummer 02022516500

Amtsgericht Marburg
Handelsregisterblatt 3548
Ust.-IdNr. DE176700280

Tel: 06422-92820
Fax: 06422-928251
Mail: service@gade-sfbau.de
Kto. 615 60 37
BLZ 530 932 00
VR Bank Hessenland

Marburger Ring 32
35274 Kirchhain-Großseelheim
www.gade-sfbau.de
Kto. 58 000 329
BLZ 533 500 00
Sparkasse Marburg-Biedenkopf