

**Der Magistrat der Stadt
Laubach**

35321 Laubach, 16.05.2023
Drucksache Nr. 230/2023

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat	05.06.2023	50.		
Ortsbeirat Laubach				
Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss	27.06.2023	17.		
Stadtverordnetenversammlung	13.07.2023	17.		

V o r l a g e

**Stadt Laubach, Kernstadt - Bebauungsplan "Südlich der Breslauer Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau-, Finanz- und Umweltausschuss den Antrag die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Für die südlich der Breslauer Straße liegende Freifläche wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Südlich der Breslauer Straße“
2. Der Bebauungsplan „Südlich der Breslauer Straße“ ersetzt mit seinem Inkrafttreten den von seinem räumlichen Geltungsbereich erfassten Teil des Bebauungsplanes „Auf dem Katzengraben“ 1. Änderung aus dem Jahr 1968.
3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Laubach Flur 6 Nr. 43/1 tlw.. Er ist der anliegenden Plankarte zu entnehmen.
4. Allgemeines Planziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechts für die 2 Mehrfamilienhäuser, 2 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB.
6. Die Sicherung z.B. des Stellplatznachweises für Mehrfamilienhäuser erfolgt vertraglich; der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von beiden Vertragspartnern anzunehmen.

7. 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:

Der Bebauungsplan „Auf dem Katzengraben“ aus dem Jahr 1966 und seine 1. Änderung aus dem Jahr 1968 haben die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnbebauung Im Katzengraben und Breslauer Straße geschaffen. Zur Ausweisung gelangte ein Reines Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO1962. Südlich der Breslauer Straße weist der Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Es handelt sich hierbei um eine zur Wetter hin abfallende Pferdeweide, die sich ebenfalls für eine Wohnbebauung eignet und daher auch als Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Geplant ist der Bau von 2 Mehrfamilienhäusern, 2 Doppelhäusern und 2 Einfamilienhäusern, die über eine von der Breslauer Straße abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Westlich dieser Stichstraße werden die beiden Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus angeordnet, östlich die beiden Doppelhäuser und das zweite Einfamilienhaus.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen und jeweils 8 Wohnungen erhalten. Die Gebäudeoberkante soll 9,5 m über dem Niveau der Breslauer Straße nicht überschreiten. Das Aufstellen von Solarmodulen bleibt aber zulässig, denn die Dachflächen sollen vollumfänglich für die Gewinnung von Solarstrom genutzt werden. Die Dachflächen sollen, auch unter den Solarmodulen, dauerhaft begrünt werden.

Die Wohnungen sollen alle als Mehrraumwohnungen konzipiert werden und barrierefrei erreichbar sein, ein Aufzug soll vorgesehen werden. Die Wohnungen selbst sollen barrierearm bzw. barrierefrei sein.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden, wobei eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zzgl. GRZ = 0,2 für die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden darf. Damit sind mind. 40% der jeweiligen Grundstückefläche gärtnerisch anzulegen.

Auch bei den Doppelhäusern und Einfamilienhäusern werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet eingehalten, Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen vorgeschrieben.

Der besonderen Berücksichtigung bedarf auch die Entwässerung. Die Kanalführung kann entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgen, mit Anschluss an den Kanal Breslauer Straße/In der Steinbach. Das Niederschlagswasser wird aber auf den Baugrundstücken gesammelt und soweit möglich als Brauchwasser verwendet bzw. zur Versickerung gebracht. Die Untersuchungen zur Hydrogeologie und zur Hydraulik werden beauftragt, die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu aufgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Breslauer 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. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

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

Finanzielle Auswirkungen/Risiken:

Antragsteller ist die Bernshausen Bau- und Investitions e.G., Bad Laasphe. Der Antragsteller übernimmt die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich aller hierfür notwendigen Gutachten und die Kosten für die äußere Erschließung und die Beiträge für Kanal und Wasser, soweit sie dem Baugebiet ursächlich zuzurechnen sind. Die Einzelheiten werden in einem Städtebaulichen Vertrag i.S. § 11 BauGB geregelt. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Operative Auswirkungen/Risiken:

Derzeit befindet sich ein Antrag über die Festlegungen und Empfehlungen zur Bauleitplanung der Stadt Laubach des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzbeirats zur Beratung und Beschlussfassung durch die städtischen Gremien der Stadt Laubach im Geschäftsgang. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll mit den Vorstellungen ggf. abgeglichen werden.

Um Zustimmung wird gebeten.

(Matthias Meyer)
Bürgermeister

Anlagen:

- Entwurf Städtebaulicher Vertrag
- Synopse NUK-Empfehlung – Bebauungsplan
- Planunterlagen