

**Beschluss**

**VO/BV/70-0723/2018**

**Status: öffentlich**

**B-Plan Nr. 18, 2. Änderung, „Am Kirchstieg,, – Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Frau Schulz

Erstellungsdatum: 14.06.2018

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
04.06.2018 Lambrechtshagen	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
14.06.2018	Hauptausschuss Lambrechtshagen		
28.06.2018	Gemeindevertretung Lambrechtshagen		

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 18 nebst Begründung wird gebilligt (Anlagen 1, 2).
2. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.
3. Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) BauGB (Öffentlichkeit, Behörden) ist durchzuführen.

**Beratungsergebnis:**

**Gremium:**

**Sitzung am:**

**TOP:**

Einstimmig  
 mit Stimmenmehrheit

laut Beschlussvorschlag  
 Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_  
Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_  
Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

Entsprechend den Änderungszielen wird ein Entwurf vorgelegt, der eine zusätzliche Fläche für die Unterbringung des festgestellten Fehlbedarfs notwendiger Pkw-Stellplätze ausweist (Baugebiet 6, südlich des Baugebietes 3). Die Fläche ermöglicht die Einordnung einer 6 m breiten Fahrgasse mit beidseitig angebauten, 5m tiefen Senkrechtstellplätzen. Diese zusätzliche Baugebietsfläche enthält keine überbaubaren Grundstücksflächen und ist nur für Nebenanlagen ‚Stellplätze‘ zugelassen; eine weitergehende bauliche Nutzung ist damit wirksam ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl 0,8 berücksichtigt die vorgesehene Zweckbestimmung, die mit einer hohen Flächenversiegelung verbunden ist. Die Fläche wird an den Grenzen zu dem Baugebiet 3 und zu der verbleibenden öffentlichen Parkanlage von einer Strauchpflanzung mit der im Plangebiet bereits vorgegebenen Pflanzzusammensetzung flankiert. Die Zufahrt zu der privaten Stellplatzanlage erfolgt von der Plan-straße „Gosselstieg“, die zu diesem Zweck um ca. 15 m verlängert wurde. Bezüglich der Lageeinordnung der Stellplatzanlage entschied der Bauausschuss aus 2 Varianten für den vorgelegten Entwurf. Dabei waren die kompakte Bauflächenanordnung angrenzend an das Baufeld 3 sowie die Berücksichtigung eines potenziellen Migrationskorridors von Reptilien entscheidungserheblich.

Als weiteres Änderungsziel setzt der Entwurf die Prüfergebnisse zur Bauhöhe und Geschossigkeit für den Änderungsbereich WR 2 – 5 um. Die max. zulässige Bauhöhe wird beibehalten (11,5 m über Straße). Die angestrebte 3-Geschossigkeit kann aufgrund der 1.Änderung nicht wirksam durchgesetzt werden. Durch den nach den Erschließungsarbeiten entstandenen Niveauunterschied zwischen der Straße Am Erlenteich und den angrenzenden Baugebieten 4 und 5 entsteht weiterer Spielraum zur Umsetzung einer faktisch 4-geschossigen Bebauung, die als maßstabssprengend anzusehen ist. Die Bauhöhe wird deshalb zusätzlich durch Festsetzung der zulässigen Traufhöhe und Vollgeschosszahl geregelt (TH 10,0 m; 3 Vollgeschosse). Die Belange der §§ 39 und 42 BauGB sind im nachfolgenden Verfahren zu prüfen.

Da oberhalb des 3. Vollgeschosses auch ein Dachgeschossausbau, der die Vollgeschossgrenze nicht erreicht, die gleichen visuellen und strukturellen Nachteile gegenüber der nördlich anschließenden Einfamilienhausbebauung hat wie ein viertes Vollgeschoss, werden entsprechend dem Planungsziel ergänzend baugestalterische Festsetzungen über eine max. Dachneigung (DN 25°) und über den Ausschluss stehender Dachfenster (Gauben) eingeführt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Hauptausschuss der Gemeinde empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss zu fassen.

**Finanzielle Auswirkungen**

**(X) Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes**  
 (außerplanmäßige Ausgabe siehe Beschluss Nr. 128 19/18 v. 03.05.2018)

Einvernehmen  
erteilt  
Bürgermeister

fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter/Fachdienstleiterin

haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachdienstleiterin  
Finanzverwaltung

**Anlagen**

- 1 Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 18
- 2 Entwurf der Begründung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister/in

