

## **Anlage B**

### **Begründung**

#### Situation:

Seit dem 03.03.2003 gilt für das Gebiet zwischen der Braker Straße, Langeoogweg, Tödtheider Weg, Ludwig-Jahn-Kampfbahn, Straße Lohrenkamp der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/Br 17 „Tödtheide“.

Bei der Feststellung illegaler Gartenhütten wurde bisher grundsätzlich bis zu einer Größenordnung von 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche befreit bzw. ab dieser Größenordnung der Rückbau gefordert.

#### Städtebauliche Zielsetzung:

Die nunmehr vorgesehene Änderung bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III/Br 17 „Tödtheide“ hinsichtlich Nebenanlagen. Hiernach sind in dem Baugebiet „Tödtheide“ Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. In dem Wohngebiet besteht jedoch ein starkes Bedürfnis zur Unterbringung von Gartenhäusern als sogenannte Kellerersatzräume.

Es sollen daher die diesbezüglichen planungsrechtlichen Beschränkungen im Zuge dieser vereinfachten Bebauungsplan-Änderung gelockert werden.

Um die relativ schmalen Anliegerstraßen nicht durch vertikale Architekturelemente einzuzengen bzw. den öffentlichen Straßenraum aufzuwerten, soll weiterhin im Sinne einer positiven Gestaltungspflege die Vorgartenflächen (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude) von diesbezüglichen Nebenanlagen freigehalten werden.

In den rückwärtigen Gartenbereichen soll künftig das Errichten eines Gartenhauses pro Grundstück bis zu einer Grundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig sein.

Anstelle eines selbständigen Gartenhauses bis zu 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche kann auch ein Abstellraum im Anschluss an eine Garage / Carport bis zu max. 1,50 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

#### Hinweis:

Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, wie notwendige Grenzabstände, Brandschutz etc., bleibt davon unberührt.

#### Verfahren / Grundsätze der Planung

Da lediglich die Festsetzungen hinsichtlich Nebenanlagen ergänzt werden und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen werden. Nunmehr kann der Entwurf der vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB erfolgen.