

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 in rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde bisher grundsätzlich bis zu einer Größenordnung von 7,5 m² 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 nur in den rückwärtigen Gartenbereichen künftig das Errichten eines Gartenhauses pro Grundstück bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² generell zulässig sein. Anstelle eines selbstständigen Gartenhauses bis zu 7,5 m² Grundfläche kann auch ein Abstellraum im Anschluss an eine Garage / Carport bis zu max. 1,50 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten. Nur Ausnahmsweise sind diesbezügliche Nebenanlagen (Gartenhäuser) zulässig, wenn eine Fläche von mind. 3,0 m Breite von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

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, wurde das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. 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. Der Entwurf der vereinfachten Änderung hat vom 02.10. - 02.11.2009 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13, 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden weder von Bürgern noch von Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.
Auf dieser Grundlage kann die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br. 17 "Tödtheide" als Satzung beschlossen und öffentlich gemacht werden.