

In vielen Wohngebietsbebauungsplänen, insbesondere aus den 70er und 80er Jahren, ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen worden. Die dennoch zahlreich errichteten Gartenhäuser, Geräteschuppen etc. weisen darauf hin, dass deren Nutzung heutzutage zum allgemeinen Wohnbedürfnis breiter Bevölkerungsschichten gehört. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr beschloss daher, die Regelungen in den entsprechenden Bebauungsplänen den Bedürfnissen der Grundstücksnutzer unter folgenden Prämissen anzupassen:

- Aus städtebaulicher Sicht sollten gebäudeartige Nebenanlagen in Vorgartenbereichen (an den Verkehrsflächen) im Regelfall weiterhin ausgeschlossen bleiben um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- Gleiches gilt für genehmigungspflichtige Einfriedigungen (mehr als 2,0 m Höhe über Geländeoberfläche, mehr als 1,0 m an öffentlichen Verkehrsflächen)
- Außerhalb der Vorgartenbereiche sollten Nebenanlagen - planungsrechtlich eingeschränkt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) - zugelassen werden.

Der Ausschuss beauftragte daher die Verwaltung die Bebauungspläne in Reihenfolge der jeweils höchsten Zahlen an Verstößen zu ändern. In einem ersten Arbeitsschritt werden die Bebauungspläne Nr. 31, 50 und 51 geändert. In einem zweiten Schritt sollen drei weitere Bebauungspläne geändert werden. Somit können nun auch die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderungen der Bebauungspläne 25 (Am Keilbecker Weg I. Teil), 29 (Am Keilbecker Weg II. Teil) und 49 (Herkingrade-Südwest) gefasst werden.

Statt des Bebauungsplanes Nr. 25 war ursprünglich zunächst der Bebauungsplan Nr. 22 (Wohngebiet an der Kreuzstraße) zur Änderung vorgesehen. Bei der Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist jedoch aufgefallen, dass die aktuellen textlichen Festsetzungen bereits Nebenanlagen (außerhalb der Vorgartenbereiche) zulassen. Daher ist eine Änderung dieses Planes nicht notwendig. Stattdessen wurde von der Verwaltung der Bebauungsplan Nr. 25 ausgewählt, da dieser nur eine geringfügig kleinere Zahl an Verstößen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 22 aufweist und unmittelbar an den ohnehin zu ändernden Bebauungsplan Nr. 29 angrenzt. Darüber hinaus wurden beide Pläne bereits durch einen gemeinsamen 1. Änderungsbebauungsplan in Teilen geändert (betrifft zulässige Dachformen und -neigungen sowie Firstrichtungen). Dessen Festsetzungen können in die jeweilige 2. Änderung der Bebauungspläne 25 und 29 übernommen werden, sodass der 1. Änderungsbebauungsplan obsolet wird.

Die Bebauungsplanänderungen werden als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt, wodurch auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden kann. Zudem entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die Änderungen werden als Textbebauungspläne ohne zeichnerische Festsetzungen aufgestellt. Die textlichen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzen dabei die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die alten und neuen Festsetzungen in der Anlage gegenübergestellt.

Wie bei den vorherigen Änderungen wird lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen grundlegend geändert bzw. erweitert. Die Verwaltung war jedoch bestrebt die textlichen Festsetzungen insgesamt übersichtlicher und verständlicher zu formulieren, vereinzelt wurden zudem Festsetzungen im Hinblick auf veränderte Rechtsgrundlagen angepasst. Folgende Veränderungen ergeben sich im Einzelnen:

### **Bebauungsplan Nr. 25 - Am Keilbecker Weg (II. Teil) - 2. Änderung**

- Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), wodurch auch Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden müssen.
- Einarbeitung der Festsetzungen des 1. Änderungsbebauungsplanes.
- Ersatz der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) aufgrund geänderter Rechtslage.
- Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Vorgartenbereiche. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind nur Nebenanlagen welche keine Gebäude sind zulässig. Da im Ursprungsplan Vorgartenbereiche zeichnerisch festgesetzt sind, sind keine planerischen „Hilfskonstruktionen“ (Definition der Vorgartenbereiche als Flächen bis 3 m Entfernung zu Verkehrsflächen) notwendig.
- Anpassung der Zulässigkeit von Einfriedungen an die Regelungen zur Genehmigungsfreistellung aus der Bauordnung (1 m Höhe an Verkehrsflächen, 2 m Höhe an sonstigen Grundstücksgrenzen).
- Entfall einiger weiterer detaillierter Vorgaben zur Vorgartengestaltung.