

Bebauungsplan EICHHOLZ-SÜD, 1. Änderung

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2001
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	25.06.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	09.07. – 27.07.2001
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	28.05. – 29.06.2001
Offenlegungsbeschluss	24.09.2001
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	08.10. – 09.11.2001
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	18.03.2002
Öffentliche Bekanntmachung	23.03.2002

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke des rechtsverbindlichen Bebauungsplans EICHHOLZ-SÜD vom 6.6.1998.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan EICHHOLZ-SÜD sieht u. a. vor, dass

1. Stellplätze, Garagen und Carports nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen und nicht innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Bereich 1 (Reihenhäuser) nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und der Sammlung und Versickerung von Regenwasser. In den Bereichen 2, 3 und 4 sind Nebenanlagen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. D.h. im Bereich der Reihenhäuser sind keine Gerätehütten zulässig, da die Baugrenze (Baufläche) mit den Hauskanten abschließt.

Auf Grund der angestrebten flächensparenden Bauweise ist es sinnvoll, wenn die Bewohner bei einer größeren Anzahl von Pkw diese auf ihren privaten Grundstücken abstellen können. Dies war aber durch die bestehenden Festsetzungen stark eingeschränkt.

Es zeigt sich, dass ein großer Bedarf besteht, Gerätehütten zu erstellen. Gerade auch vor dem Hintergrund, dass einige Häuser ohne Keller errichtet wurden.

Die Bebauungsplanänderung soll diese Defizite abbauen und weiterhin eine städtebauliche Ordnung garantieren.

1.3 Ziel und Zweck der Planänderung

Vor den Garagen bzw. Carports ist keine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit gegeben, da diese nur mit einem Abstand von ca. 2 m – 2,50 m zur Straße errichtet wurden. Dieser geringe Stauraum wurde gewählt, um eine Reduzierung der versiegelten Fläche zu erreichen (flächensparende Bebauung). Da weitere Stellplätze gem. Bebauungsplan außerhalb der vorgesehenen Standorte nicht zulässig sind, der Bedarf jedoch vorhanden ist, wird mit der Bebauungsplanänderung der Parkraumnot abgeholfen. Carports und Garagen sind jetzt auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei weiterem Bedarf sind Stellplätze entlang der Straßen auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Es dürfen max. 2 zusätzliche Stellplätze pro Wohneinheit geschaffen werden.

Im Bereich der Reihenhäuser ist für Gartengeräte, wie Rasenmäher o.ä., kein Platz mehr gegeben. Aus diesem Grund wurden Gerätehütten teilweise ohne Genehmigung nach Bedarf errichtet. Um hier eine geordnete Lösung zu erreichen, wird der Bebauungsplan geändert und die Standorte für die Gerätehütten festgelegt. Gleichzeitig wird die Größenordnung der Gerätehütten festgeschrieben. So soll die Errichtung einer Gerätehütte mit ca. 20 m³ ermöglicht werden. In den übrigen Wohnbereichen 2 und 4 wird mit der Bebauungsplanänderung die Voraussetzung geschaffen, Gerätehütten auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die Garagenstandorte sind im Bebauungsplan auf eine Grenzbebauung von 6 m festgesetzt. Hier wird die Möglichkeit einer Verlängerung der vorhandenen Garagen bzw. Carports auf die max. zulässige Wandlänge (Grenzbebauung) von 9 m gem. LBO geschaffen. Somit kann notwendiger Stauraum entstehen.

1.4 Auswirkung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird erwartet, dass eine Entspannung der allgemeinen Verkehrssituation in den Stichstraßen eintritt. Des Weiteren soll durch die Ausweisung von Standorten für Gerätehütten sowie der geordneten Verlängerung der Garagen/Carports und der Schaffung von Stellplätzen eine optimale Lösung für Nebenanlagen gefunden werden, die den Belangen der Bewohner entspricht und eine städtebauliche Ordnung aufrecht erhält.

Weitere Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans EICHHOLZ-SÜD wurden nicht geändert.


(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin