

WP 09-14 SV 61/216

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

### **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A für ein Grundstück am Holbeinweg**

#### **Beratungsfolge:**

Stadtentwicklungsausschuss 06.11.2013

#### **Abstimmungsergebnis/se**

Stadtentwicklungsausschuss 06.11.2013

### **Erläuterungen zum Antrag:**

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A wird abgelehnt.

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Mit dem in der Anlage beigefügten Schreiben vom 26.09.2013 hat der Eigentümer des Grundstücks Holbeinweg 59 beantragt, den Bebauungsplan Nr. 6A aus 1969 zu ändern. Er möchte auf dem hinteren Teil seines Grundstücks ein barrierefreies Haus von etwa 10 x 12,5 m bauen.

Der Antrag (siehe Anlage 1) bezieht sich auf ein einzelnes Grundstück am Holbeinweg im Stadtteil Hilden-Ost (siehe Anlage 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6A wird begrenzt von der Straße Kalstert im Norden und dem Holbeinweg im Osten. Nach Süden hin geht der Geltungsbereich über den Cranachweg hinaus. Im Westen stellen verschiedene Grundstücksgrenzen die Plangebietsgrenze dar (siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan weist den betroffenen Bereich als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) aus, in dem eine max. II-geschossige Bebauung in offener Bauweise möglich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen markiert, die entlang des Holbeinwegs ein 14 m breites „Baufenster“ vorsehen. Darüber hinaus wird für das Grundstück noch eine Garagenzeile ausgewiesen, die über eine private Zufahrt an den Holbeinweg angebunden ist. Im Übrigen ist der Gartenbereich als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Die ausgewiesenen Baumöglichkeiten für das Antragsteller-Grundstück (siehe Anlage 4) sind durch die heute dort befindliche Doppelhaushälfte ausgenutzt worden. Diese Zufahrtsmöglichkeit zur vorgesehenen Garagenzeile ist derzeit durch eine private Garage im Bauwuch des bestehenden Gebäudes blockiert.

### **Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A für das Grundstück Holbeinweg 59 nicht zugestimmt werden.**

Zunächst stellt sich das „gewünschte“ Wohnhaus von 10 x 12,50m Größe als zu groß für das bisher verbliebene „Hinterland“ mit einer Fläche von ca. 16 x 21 m dar; Abstandsflächen würden über das eigene Grundstück hinausgehen.

Durch die notwendige Wegeerschließung sowie die neu zu erstellenden Stellplätze/Garagen (Ersatz alt plus Neubau) mit ihren Verkehrsflächen würde das Grundstück weit über die zulässige Grundflächenzahl hinaus versiegelt.

Durch die großzügige Festsetzung von überbaubaren Flächen im westlichen Eckbereich der Straßen Kalstert und Holbeinweg (einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück) hat dort in den vergangenen Jahren nach Aufgaben der ursprünglichen Nutzung bereits eine starke Verdichtung stattgefunden, die nicht weiter geführt werden sollte. Die ohnehin engen räumlichen Verhältnisse sollten nicht weiter belastet werden.

Außerdem ist zu bedenken, dass der Verwaltungsaufwand für ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren bei lediglich einem Grundstück in keinem Verhältnis mehr zu dem Ertrag stehen würde, nämlich nur einer (!) zusätzlichen Baumöglichkeit auf nur einem privaten Grundstück.

gez  
H. Thiele