

**Antragstext:**

Die Fraktion ALLIANZ für Hilden stellt bzgl. WP 14-20 SV 61/184 den Antrag unter Bezug auf den § 17 Bau NVO, die GRZ von 0,4 auf dem gesamten Flurstück einzuhalten.

**Erläuterungen zum Antrag:**

In dem vorgelegten Bebauungsplan ist das Flurstück 1625 lediglich ab einer fiktiven Linie (ca. 30m nach Osten) berücksichtigt (siehe Plan). Es bleibt unklar, ob das Grundstück westlich dieser fiktiven Trennlinie die GRZ von 0,4 einhält.

Daher ist z.B. durch entsprechende Versetzung der fiktiven Trennlinie oder durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die nach § 17 BauNVO erforderliche GRZ von 0,4 per Saldo auf dem gesamten Flurstück einzuhalten ist.

Siehe hierzu auch Sitzungsvorlage o.a. Schreiben des BUND v. 09.02.2018 und Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.6 lfd. Nr. 4 (bzgl. GRZ) und lfd. Nr. 8 (zum ehemaligen Hühnerstall).

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Antrag der Fraktion Allianz für Hilden bezieht sich auf die Beratung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 263, die im Stadtentwicklungsausschuss am 14.03.2018 vorberaten wurde und im Rat am 09.05.2018 voraussichtlich abschließend zur Beratung gestellt wird.

Vom Antrag ist das Flurstück Nr. 1625 in Flur 58 betroffen, das durch die westliche Grenze des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 263 durchschnitten wird. Der Antrag betrifft die im Plangebiet auf dem nördlichen Grundstück (Flurstück Nr. 1625) zulässige Gesamtversiegelung, die sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ richtet, und regt an, das Plangebiet zu erweitern, um die GRZ für das gesamte Flurstück festzusetzen.

Der Antrag bezieht sich hierbei auf die in der Vorlage WP 14-20 SV 61/184 (Sitzungsvorlage zur Abhandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und zum Satzungsbeschluss) formulierte Abhandlung der Stellungnahme des BUND vom 09.02.2018 (siehe Anlage).

Die Grundflächenzahl GRZ setzt die planungsrechtlich überbaubare Grundfläche zur gesamten anrechenbaren Grundstücksfläche ins Verhältnis. Sofern das Verhältnis gewahrt wird, spielt die absolute Versiegelung bei der Festsetzung einer GRZ keine Rolle. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zur GRZ zu führen.

Die baurechtliche Zulässigkeit für die vorhandene Wohnbebauung der Schützenstraße 41 und 41a richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Zusammenhang bleiben die im Antrag genannten Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung unberücksichtigt. Für den vorderen Grundstücksteil gilt diese Beurteilungsgrundlage weiterhin.

Der rückwärtige eingeschossige Gebäudeteil wurde in das Plangebiet aufgenommen. Für diesen

wohnbaulich genutzten Anbau trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Bestandsschutz.

Gemäß diesen Festsetzungen schließt die Bebauung geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a an und ist nach Norden hin grenzständig. Die Festsetzungen ermöglichen es, dass an gleicher Stelle des heute vorhandenen Gebäudes ein Ersatzbau (Neubau) errichtet oder eine Modernisierung durchgeführt werden kann.

Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise auf diesem Grundstücksteil mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht realisierbar. Eine höhere Ausnutzung dieses Grundstücksteils gegenüber der Bestandsbebauung werden durch die Festsetzungen nur in dem Maße ermöglicht, dass beispielsweise eine heute übliche Dämmung von Dach oder Fassaden ermöglicht wird.

Sollte dem Antrag gefolgt werden, müsste das Bebauungsplanverfahren gestoppt und mit einer neuen Offenlage mit erweitertem Plangebiet fortgesetzt werden. Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

gez.  
B. Alkenings  
Bürgermeisterin