Der Antrag der Fraktion Allianz für Hilden vom 14.03.2018 greift die in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/184 formulierte Abhandlung der Stellungnahme des BUND vom 09.02.2018 auf (siehe Anlage) und bezieht sich auf die folgenden Punkte 1.6, Unterpunkte 4. und 8., aus dem Beschlussvorschlag:

4. „Anregung, eine geringere Dichte im Plangebiet vorzusehen, um „gesundes Wohnen“ zu sichern. Hinweis, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf bis zu 0,6 durch Nebenanlagen und Gebäudeteile bzw. auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.
8. Hinweis, dass lediglich ein Teil des Gebäudes „Schützenstraße 41a“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.“

Zu diesen Themenbereichen wurde folgendermaßen Stellung genommen:

zu 4 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und somit den allgemeinen Bestimmungen des Baugesetzbuches. Mit der Einhaltung der o.g. Obergrenzen i.V.m. der Einhaltung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Abstandflächen kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie erstellt, deren Ergebnisse den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die GRZ durch die Grundfläche von u.a. Nebenanlagen und Garagen um bis zu 50 % überschritten werden, maximal jedoch bis 0,8; davon darf der Bebauungsplan abweichende Vorgaben treffen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne dieser Regelung des Baugesetzbuches. Insbesondere zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Mehrfamilienhauses auf dem privaten Grundstück wird die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,8 durch die Anlage einer Tiefgarage zugelassen. Mit der Anlage eines oberirdischen Garagenhofes würde keine Flächeneinsparung (also geringere Versiegelungsrate) einhergehen und es würde damit zusätzlicher Lärm (Fahrzeugbewegungen, Türenschlagen etc.) entstehen. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Überdeckung durch eine Vegetationstragschicht der Tiefgaragendecke sicher, dass boden- und wasserbezogene sowie sonstige ökologische Auswirkungen vermieden werden. Weiterhin stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher, dass die Tiefgaragendecke gärtnerisch gestaltet als (unversiegelte) Gartenfläche genutzt wird. Damit kann auch ein wertvoller Beitrag zur teilweisen Bewahrung der Gartenbereiche des Plangebietes geleistet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen einschließlich der o.g. sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Diese Festsetzung wird im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB getroffen, sodass eine Flexibilisierung bei der Ausgestaltung der als Bestandteil des Hauptbaukörpers eingestuften Terrassen gewährleistet werden kann. Die Flächenversiegelung des Plangebietes insgesamt entspricht der Kappungsgrenze gemäß Baugesetzbuch.

zu 8 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Ordnung gemäß § 8 Abs. 1 BauGB in den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes zu steuern und zu sichern. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Bereiche wird bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Für den in Rede stehenden Bereich des Plangebietes war es ursprünglich angedacht, eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise zu realisieren; im Rahmen der Eingabe der Eigentümer wurde diese Planung überdacht. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine weitergehende Fortführung der geschlossenen Hinterlandbebauung, wie es in der Nachbarschaft zahlreich vorhanden ist, zu vermeiden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann dieses Ziel erreicht werden und einer Fortführung dieser städtebaulich ungewollten Entwicklung entgegengewirkt werden. Es wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange in der Planung berücksichtigt.