

Team Städtebauliche Planung	BEANTWORTUNG EINER ANFRAGE	KREISSTADT Hofheim am Taunus
21-058		DER MAGISTRAT

Hofheim am Taunus, 28.06.2021

**Abweichungen von Bebauungsplänen – hier: 120-1 „Wohngebiet östlich d. Kapellenberges“
Vorlage Nr. 2021/058 – Anfrage der BfH-Fraktion**

1. *Wie viele Anträge für Abweichungen zum Bebauungsplan Nr. 120-1 wurden in der Zeit seit Beschluss gestellt? Wie viele davon wurden genehmigt?*

Es werden permanent Anträge auf Abweichung bzw. auf Befreiung von den Festsetzungen diverser Bebauungspläne der Stadt Hofheim eingereicht. Diese werden nach rechtlichen und städtebaulichen Aspekten geprüft und die meisten abgelehnt. Über die Anzahl eingereichter bzw. genehmigter Anträge auf Abweichungen/Befreiungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120-1 "Wohngebiet östlich d. Kapellenberges" mit Rechtskraft 19.09.2009, kann keine Aussage getroffen werden, da darüber keine Statistiken geführt werden.

2. *Nach welchen Kriterien wurden die Abweichungen genehmigt?*

Abweichungs- bzw. Befreiungsanträge werden nach den geltenden gesetzlichen Voraussetzungen geprüft, insbesondere unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 1 bzw. 2 BauGB:

- a) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- b) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach diesen rechtlichen Grundlagen und unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung werden Befreiungsanträge inhaltlich geprüft und im Einzelfall entschieden.

- 3 a. *Wird die Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim bezüglich Größe und Anzahl der erforderlichen Stellplätze bei Neubauten eingehalten?*

Bei Bauanträgen bzw. Anzeigen im Rahmen der Genehmigungsverfahren gem. HBO werden die Unterlagen auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung im Hinblick auf Größe und Anzahl und anderen Aspekten sehr genau geprüft und im Rahmen der Vorgaben der Stellplatzsatzung im Einzelfall beschieden.

- 3 b. *Ist es erforderlich, bei Teilung eines Grundstückes auf dem Altgrundstück Stellplätze nachzuweisen, wenn das Gebäude erhalten bleibt?*

Die Stellplatzpflicht besteht auch bei Grundstücksteilungen. Die Stellplatzpflicht muss nach Stellplatzsatzung nicht zwangsweise auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden, sondern kann z.B. auch über Stellplatz-Baulasten auf anderen Grundstücken in der Nähe (bis zu 300 m Entfernung) erfüllt werden.

4. *Im Punkt 12.2 und 12.5 des zum Bebauungsplan Nr. 120-1 zugehörigen Umweltberichtes wird auf Monitoring und Überwachung der Umweltstruktur und der Einhaltung des Bebauungsplanes eingegangen. Wie wird dies in der Praxis umgesetzt?*

Wo erfolgen beispielsweise Ersatzbaumpflanzungen? Wie werden Pflanzungsbeschränkungen (Pflanzliste), Begrünung von Dachflächen, Versickerungsfähige Materialien, gärtnerisch anzulegenden Gärten, Einfriedungen kontrolliert?

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120-1 wurde ein Bestandsgebiet überplant, bei dem sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB richtete. Die Baustruktur war überwiegend durch Einfamilienhäuser auf zum Teil sehr großen Grundstücken geprägt. Aufgrund des potenziellen Verdichtungsdrucks im Bereich Wohnen war die Eigenart des Gebietes gefährdet. Bauvorhaben, insbesondere zunehmend der Geschosswohnungsbau, haben gezeigt, dass die Steuerungsinstrumente des § 34 BauGB nicht ausreichen, um eine behutsame Nachverdichtung zu gewährleisten und gleichzeitig den Gebietscharakter zu wahren.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinter den vorherigen Ausnutzungs- und Versiegelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB zurückblieben, wurde auch kein Ausgleichsbedarf ausgelöst. Die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen dienen allgemein der Sicherung der Wohnqualität.

Im Rahmen von Bauanträgen oder Genehmigungsfreistellungsverfahren nach HBO erfolgt die Prüfung von Freiflächenplänen, soweit diese einzureichen sind. Diese Aufgabe liegt bei der Bauaufsichtsbehörde des Main-Taunus-Kreises. Soweit uns konkrete Hinweise erreichen, z.B. von Nachbarn, dass Bauvorschriften nicht eingehalten werden, werden diese an die Bauaufsichtsbehörde weitergegeben. Eine darüberhinausgehende Kontrolle erfolgt nicht.

Die Ausführungen zum Monitoring sind aufgrund des oben erläuterten Charakters als Bestandsplan, der die bestehenden Baumöglichkeiten eher begrenzt als erweitert hat, allgemeiner Natur und zeigen grundsätzliche Möglichkeiten auf, wie ein Monitoring der Umsetzung der umweltbezogenen Festsetzungen grundsätzlich erfolgen kann.

Auf dieser Basis sowie angesichts begrenzter personeller Kapazitäten und der fehlenden Zuständigkeit der Stadt bei der Umsetzung bauaufsichtsrechtlicher Maßnahmen wurden bisher keine gezielten Überprüfungen durchgeführt.

5. *Gab es einen Bestandsschutz für die bereits vorhandenen Schottergärten und Einfriedungen und wo wurde dies festgehalten?*

Wenn vorhanden, wie wird dieser fortgeschrieben und entfällt er mit baulichen Maßnahmen?

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Dort ist Folgendes geregelt: *Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bei der Auswahl der Bäume sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.*

Darüberhinausgehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 120-1 nicht getroffen worden. Schottergärten sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 120-1 zulässig, da auch Schottergärten *gärtnerische Anlagen* sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 19.09.2009 hatte das Thema Schottergärten noch keine Aufmerksamkeit, da diese verstärkt in den letzten 10 Jahren angelegt wurden.

Schottergärten könnten nur für Bauvorhaben in der Zukunft verhindert werden, wenn eine entsprechende Satzung aufgestellt würde in Form z. B. einer Bebauungsplan-Änderung oder einer allgemeinen Satzung dazu. Bereits bestehende Schottergärten würden dann allerdings Bestandsschutz genießen.

Zu den Einfriedungen enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: *Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m oder Hecken zulässig. Und weiter: Zulässig sind: Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m, offen wirkende Metall- oder Holzzäune und Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken.*

Die Einhaltung der Festsetzung zu den Einfriedungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Wie auch unter Punkt 4 ausgeführt, erfolgen aufgrund fehlender Zuständigkeit der Stadt für die Bauaufsicht keine gezielten Überprüfungen.

6. *Gibt es eine Fortschreibung der Baumstrukturen?*

Bäume in öffentlichen Räumen, die durch die Stadt unterhalten werden, werden unabhängig von den Bebauungsplänen erfasst.

Für nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen können auch keine Forderungen an die Eigentümer gestellt werden. Lediglich im Bebauungsplan festgesetzte Grünstrukturen sind bindend, z. B. durch die Signatur 11.1 *„Erhaltung von Bäumen – Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.“*

Diese Festsetzung erfolgt i. d. R. für das Gebiet prägende Bäume.

7. *Wie oft erfolgt die im Umweltgutachten genannte turnusmäßige Begehung?*

Wann war die letzte Begehung und welche Ergebnisse und Maßnahmen ergaben sich aus dieser?

Wie schon dargestellt erfolgt keine turnusmäßige Begehung. Eine konkrete Verpflichtung dazu wird im Umweltbericht nicht formuliert. Der Umweltbericht ging davon aus, dass es regelmäßige Begehungen in anderen Zusammenhängen gäbe, die auch zur Kontrolle von Festsetzungen genutzt werden könnten, z.B. Verkehrsschauen oder Bauschauen. Insbesondere im Hinblick auf das Bauordnungsrecht ist festzustellen, dass der Gesetzgeber seit Jahren immer mehr auf die Verantwortung von Bauherren, Entwurfsverfassern und Sachverständigen etc. setzt und immer weniger auf allgemeine Kontrollen, auch wenn diese selbstverständlich jederzeit möglich sind.

Dass dies durch die städtische Verwaltung nicht leistbar ist, und auch nicht ihre Aufgabe ist, wird im dritten Abschnitt unter 12.2 des Umweltberichtes auch beschrieben. Die dort genannten Verkehrsschauen sind, wie der Name schon sagt, Ortstermine für Verkehrsthemen und nicht Grünordnungsthemen.

Es erfolgt insofern eine Kontrolle der Bauleitplanung, dass bei Bauanträgen die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen geprüft wird.