

Dreieich, 09.01.2023

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVII/204
	Datum:	09.01.2023

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	25.01.2023	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	07.02.2023	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	13.02.2023	öffentlich beschließend

**Aufstellung des Bebauungsplanes G11 "Südlich der Langener Straße"
- 1. Änderung gemäß §13 BauGB**

Bezug: -

- Anlage:**
- 1. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**
 - 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes G11**
 - 3. Veröffentlichungsplan**

Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**„Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes G11
„Südlich der Langener Straße“ gemäß der §§ 1 bis 10 BauGB**

1. Für den bestehenden Bebauungsplan G11 „Südlich der Langener Straße“ wird ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt (Anlage 1).
2. Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
G11 „Südlich der Langener Straße“ – 1. Änderung.
3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.237 m² und wird wie folgt festgelegt:
Gemarkung Götzenhain:
Flur 4, Flurstück: 53/2 tlw., 55/29 tlw., 55/51, 55/59, 57/3 tlw.
4. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans G11 „Südlich der Langener Straße“ wird durch die nunmehr aufzustellende Planänderung, erweitert.
5. Die Planaufstellung erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.“

Begründung:

Der Bebauungsplan G11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes G11 umfasst die Wohnbauflächen im Bereich des Ahornweges in Götzenhain. Es handelt sich um ein kleines Wohngebiet mit unterschiedlichen Bauformen in Feldrandlage.

Planungsanlass

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den sich anschließenden großen Ackerflächen befindet sich ein ca. 12 m breiter Geländestreifen. Dieser befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Besitzer der angrenzenden Wohngrundstücke und wird durch diese als Erweiterung der Gärten ihrer Hausgrundstücke genutzt. Der Streifen wurde bereits im Zuge bzw. kurz nach der Entwicklung des Wohngebietes von der Feldparzelle abgeteilt und gegen den Willen des damaligen Landwirtschaftsamts Darmstadt und der Gemeinde Götzenhain durch den Projektentwickler an die Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke zur Erweiterung der Hausgärten verkauft. Mittlerweile wurden hier teilweise auch größere Gartenhütten errichtet. Allerdings befindet sich der Geländestreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G11 und ist damit planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Nutzung als Erweiterung der angrenzenden Hausgärten sowie die Bebauung mit Gartenhütten ist daher unzulässig. Es besteht der Wunsch, hier eine Regelung zu treffen.

Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans G11 „Südlich der Langener Straße“ zur Einbeziehung des gärtnerisch genutzten Geländestreifens in dessen Plangebiet. Grundsätzlich soll eine gärtnerische Nutzung des Streifens als Freizeitgarten eingeschränkt möglich sein, um der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen. Allerdings wird eine bauliche Nutzung **stark beschränkt**, da größere bauliche Anlagen bereits auf den im Bebauungsplan G11 festgesetzten Flächen errichtet werden können.

Des Weiteren wird die Festsetzung der hinteren Erschließungsstraße zu den Garagen (Flurstück Flur 4, 55/51) in „öffentliche Verkehrsfläche“ geändert. Hier ist derzeit ein Privatweg festgesetzt, allerdings befindet sich die Fläche im Eigentum der Stadt Dreieich. Es erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Um eine Möglichkeit zur planerischen Definition des Siedlungsrandes zu erhalten, wird darüber hinaus ein Streifen von 3 m Breite der angrenzenden Landwirtschaftsfläche, Flurstück 55/29, in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen.

Verfahren

Die Planänderung stellt eine eigenständige Satzung dar, welche den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes erweitert. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes G11 nicht berührt werden, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen (Schadstoffeinwirkungen) zu beachten sind, ist vorgesehen, das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Bei diesem Aufstellungsverfahren kann u.a. von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie der Information über umweltbezogene Informationen abgesehen werden.