

Dreieich, 22.05.2023

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVII/238
	Datum:	22.05.2023

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	14.06.2023	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2023	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2023	öffentlich beschließend

**Bauleitplanung der Stadt Dreieich;
Bebauungsplanentwurf G11 "Südlich der Langener Straße" - 1. Änderung:
Änderung des Geltungsbereichs sowie Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Bezug: Drucksache Nr. XVII/204

Anlage:

- I. Neuer Geltungsbereich**
- II. Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen Festsetzungen**
- III. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf**
- IV. Entwurf der Begründung (inkl. Anlagen)**

Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

„1. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf G11 „Südlich der Langener Straße“ – 1. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Der geänderte Geltungsbereich gemäß Planzeichnung umfasst nun eine Fläche von 2.609 m² und wird wie folgt festgelegt:

Gemarkung Götzenhain

Flur 4, Flurstücke 55/51, 55/59, 53/2 tlw.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans G11 „Südlich der Langener Straße“ – 1. Änderung ist mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.“

Budgetauskunft:

Es werden keine Kosten eingeplant. Sollten Kosten anfallen, erfolgt eine Deckung über das Gesamtprodukt Stadt- und Verkehrsplanung.

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget 2023	Budget über Rückstellung	bisher in 2023 verfügte Mittel	bisher noch verfügbar	davon hier verfügt
31101	Stadt- und Verkehrsplanung		1.139.175,00 €	0 €	10.383,00 €	1.128.792,00 €	0,00 €
Summe			0,00 €	0 €	10.383,00 €	1.128.792,00 €	0,00 €

Das Verfahren wird verwaltungsintern bearbeitet. Nach derzeitigem Stand ist die Erforderlichkeit der Beauftragung von externen Planern und Gutachtern nicht erkennbar.

Begründung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Februar 2023 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes G11 „Südlich der Langener Straße“ beschlossen.

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

Zwischen dem bisherigen 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. Allerdings befindet sich der Geländestreifen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G11 und ist damit bisher 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.

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 Hausgarten eingeschränkt möglich sein, um der vorhandenen Situation Rechnung zu tragen.

Um eine Möglichkeit zur planerischen Definition des Siedlungsrandes zu erhalten, wird darüber hinaus ein Streifen von 1,5 m Breite an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zur Bepflanzung mit einer Hecke festgesetzt. Ursprünglich war vorgesehen, die Hecke auf dem benachbarten Feld mit der Flurstücknummer 55/29 zu errichten. Da mit den Eigentümern der Landwirtschaftsfläche keine Einigung erzielt werden konnte, erfolgt die Festsetzung nun auf dem Flurstück 55/59. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst und die Landwirtschaftsfläche wird nicht mehr überplant.

Die Garagenzufahrtsstraße wurde im rechtsgültigen Bebauungsplan G11 als „Privatstraße“ festgesetzt. Das entsprechende Flurstück befindet sich heute allerdings im Eigentum der Stadt Dreieich. In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.02.2023 wurde im Zuge der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss beantragt, einen Verkauf der Verkehrsfläche an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu prüfen.

Den Eigentümer*innen wurde die Verkehrsfläche schriftlich zum Kauf angeboten. Sie wurden aufgefordert bis zum 05.05.2023 ihr Interesse für einen Ankauf zu bekunden. Abgesehen von einem Teileigentümer, der einen Ankauf ablehnt, ist keine weitere Rückmeldung erfolgt. Somit ist

davon auszugehen, dass seitens der Eigentümergemeinschaft kein Interesse an einem Ankauf der Verkehrsfläche besteht. Folglich verbleibt die Verkehrsfläche im städtischen Eigentum und wird im B-Plan auch wie vorgesehen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planänderung stellt eine eigenständige Satzung dar, welche den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes erweitert. Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.02.2023 gefasst. Nun sollen die Beschlüsse zur Änderung des Geltungsbereichs sowie zur Offenlage des Planentwurfs und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Zu 1.:

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses umfasst einen 3m breiten Rand im Nordwesten des angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 55/29. An dieser Stelle war die Pflanzung eines Heckenstreifens zur Ortsrandeingrünung vorgesehen, wie von der Unteren Naturschutzbehörde ursprünglich gefordert. Durch die Eigentümer*innen des Flurstücks wurden allerdings keine akzeptablen Verkaufsangebote für den Ackerrandstreifen unterbreitet.

Da eine Einigung über die Teilfläche nicht erfolgt ist, wird der Geltungsbereich angepasst, sodass der 3m-Randstreifen nicht mehr Teil des Geltungsbereichs ist. Die Heckenpflanzung erfolgt nun auf einem 1,5m breiten Streifen des Gartenflurstücks 55/59.

Zu 2.:

Im jetzt anstehenden Verfahrensschritt wird der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hat die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Zu 3.:

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung soll im Sommer 2023 erfolgen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wird den Fraktionen parallel zur Auslegung je 1x als Datei und 1x in Papierform zur Verfügung gestellt. Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Anlagen werden als Datei auf CD beigelegt. Mit Beginn der Auslegung werden die Unterlagen auch im Internet offengelegt.