Kreisstadt Dietzenbach

Änderungsbebauungsplan Nr. 14/3Ä „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“

Begründung

Inhalt Seite

1 Anlass und Ziele der Planung 2

2 Lage des Plangebiets 3

3 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen 3

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan 5

5 Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans 5

6 Aufstellungsverfahren und Abwägung der Belange 7

7 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien 8

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Bauberatung werden zunehmend Anfragen an die Kreisstadt Dietzenbach gestellt, die darauf abzielen, in dem Gewerbegebiet „Dietzenbach-Süd" Einzelhandelsnutzungen zu etablieren. Meistens geht es dabei um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne des hessischen Einzelhandelserlasses.[1]

Ende 2002 hat die Kreisstadt Dietzenbach ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, das durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitet wurde.[2] Das GMA-Gutachten kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass sich in den letzten Jahren durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten eine Dezentralisierung der Versorgungsschwerpunkte ergeben hat, welche die Bestandsfähigkeit der gewachsenen Versorgungsstrukturen in den einzelnen Geschäftsbereichen gefährdet.[3] Durch eine breite und tief gegliederte Angebotspalette am Stadtrand werde die Stellung der Innenstadt und der Stadtteilzentren weiter geschwächt, sofern keine gezielten Gegenmaßnahmen ergriffen würden.[4]

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/3 verfolgt Dietzenbach das Ziel, die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet einzuschränken und dadurch die Versorgungsqualität im Stadtgebiet westlich der S-Bahn langfristig und möglichst flächendeckend - in Verbindung mit kurzen Wegen - sicherzustellen. Vor dem Hintergrund einer degressiven Entwicklung im Einzelhandel, die offenbar nur von Discount-Supermärkten überwunden werden kann, muss das vorhandene und zusätzliche Potenzial an Einzelhandelsgeschäften in die zentralen Geschäftsbereiche gelenkt werden. Dazu zählen in erster Linie die Altstadt und die neue Stadtmitte. Deren Stärkung ist ein übergreifendes Ziel der Stadtentwicklung, um das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot nach Umfang und Vielfalt zu stabilisieren und vorhandene Kaufkraft, die heute noch abfließt, zugunsten von Versorgungsqualität und Attraktivitätssteigerung in einem stärkeren Umfang als bisher zu binden. Nicht zuletzt sollen die verbleibenden gewerblichen Grundstücke für Gewerbebetriebe reserviert bleiben, die aufgrund ihrer Anforderungen und Auswirkungen auf die Umgebung zwingend auf die Unterbringung in einem Gewerbegebiet angewiesen sind.

---

1 Vgl. Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen" (Einzelhandelserlass), veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453. Die Anlage 1 des Einzelhandelserlasses ist im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abgedruckt.

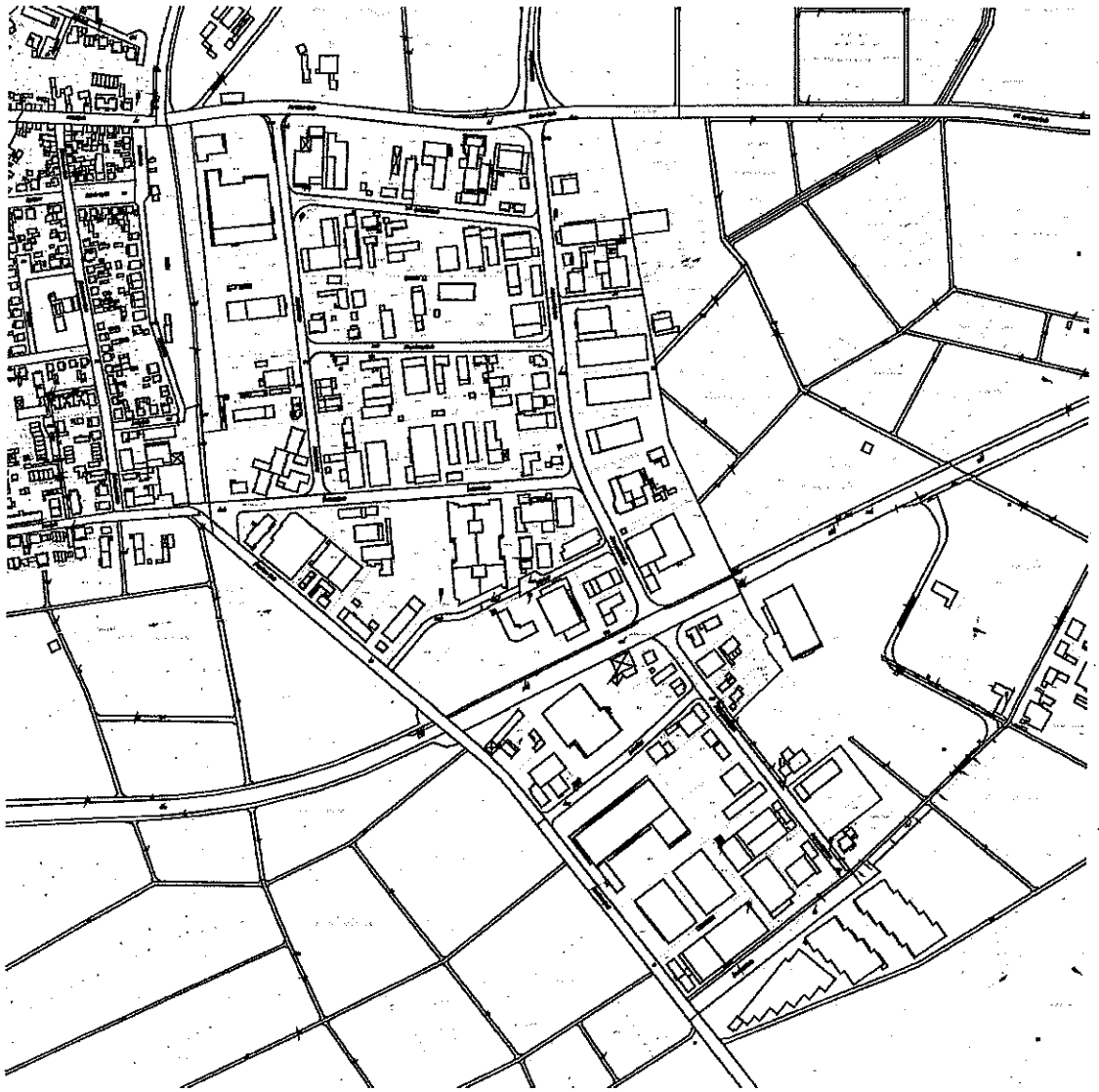
2 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA): „Die Stadt Dietzenbach als Einzelhandelsstandort – GMA-Entwicklungskonzept im Auftrag der Stadt Dietzenbach", Köln: September 2003.

3 GMA-Gutachten, S. 21.

4 GMA-Gutachten, S. 7.

2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der folgenden Übersicht als grau schattierte Fläche dargestellt und wird in der ersten planungsrechtlichen Festsetzung genauer definiert.



3 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Während der Bestandsaufnahme im Juni 2004, ergänzt durch eine Besichtigung im Juni 2005, waren im Gewerbegebiet an der Messenhäuser Straße Einzelhandelsbetriebe in folgenden Kategorien anzutreffen:

1. Sortimente der Grundversorgung/des kurzfristigen Bedarfs:
   Drei Lebensmittel-Supermärkte, ein Getränkemarkt und eine Metzgerei;
   insgesamt ca. 3.800 m² Brutto-Geschossfläche;
2. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren:
   Drei Textilbetriebe, die zum Teil Lagerverkauf betreiben und sich selbst als „factory outlet" einstufen;
   insgesamt ca. 2.000 m² Brutto-Geschossfläche;
3. Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung:
   Zwei Sonderposten-Märkte mit untergeordneten Randsortimenten;
   insgesamt ca. 4.500 m² Brutto-Geschossfläche.

Nach den Untersuchungsergebnissen der GMA bestehen keine Bedenken gegenüber dezentralen großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf und Möbel, da diese Warengruppen aus städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Gründen in der Regel nicht in integrierten Innenstadtlagen angeboten werden können.[5] Dahingegen lösen Artikel aus den Segmenten Lebensmittel, Geschenkartikel und Textilien Konflikte mit den städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Entwicklungszielen der Stadt Dietzenbach aus.

Die Anwendung dieser Bewertungsgrundsätze auf den Einzelhandelsbestand zwischen im Gewerbegeboet zeigt, dass insbesondere die Betriebe aus den Nummern 1 und 2 die Versorgungssituation gefährden können. Bei denjenigen Betrieben aus Nummer 3 kommt es darauf an, welchen Umfang die zentrenrelevanten Randsortimente haben.

Würde der Änderungsbebauungsplan Nr. 14/3Ä nicht aufgestellt, wäre mit der Ansiedlung weiterer zentrentypischer Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Dietzenbach-Süd zu rechnen. Dies erscheint angesichts der Situation des Einzelhandels im alten Ortskern äußerst bedenklich. Die GMA hat in ihrem Einzelhandelsgutachten aus 2003 festgestellt, dass aufgrund marktwirtschaftlicher Strukturveränderungen und der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen der Altstadt in den letzten Jahren eine Verringerung des Einzelhandelsbesatzes in der Dietzenbacher Altstadt eingetreten ist, so dass deutliche Einbrüche in der Versorgungsqualität festzustellen sind.[6] Einzelhandel im Gewerbegebiet wäre weiter vom Kunden entfernt und auch nur noch von bestimmten (mobilen) Kundengruppen erreichbar, würde aber von den niedrigen Bodenpreisen bzw. Mieten profitieren und letztlich Kunden aus den zentralen Geschäftsbereichen und der Altstadt abziehen.

---

5 Vgl. hier und im Folgenden: GMA-Untersuchung, a.a.O., S. 67f.

6 GMA-Gutachten, S. 21.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RP Südhessen) ist Dietzenbach als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Verdichtungsraum des Ordnungsraums, innerhalb des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main. Dietzenbach ist der Endpunkt der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse nach Offenbach. Das Plangebiet ist als Bereich für Industrie und Gewerbe – Bestand - dargestellt.

Der Landschaftsplan UVF (Umlandverband Frankfurt 2000) für den Bereich Dietzenbach gibt als Entwicklungsziel die Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen vor. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen ansonsten keine besonderen Anforderungen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Dietzenbach weist den Geltungsbereich insgesamt als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche. Damit wird der Änderungsbebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans

Vorbemerkung

Der Änderungsbebauungsplan reguliert lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet und setzt den Geltungsbereich fest. Deshalb gibt es außer der Festlegung des Geltungsbereichs keine zeichnerischen Inhalte. Hervorzuheben ist, dass sich die Änderung des Bebauungsplans nicht auf das Mischgebiet im Kreuzungsbereich von Max-Planck-Straße und Robert-Koch-Straße bezieht. Auch gelten die sonstigen Festsetzungen des Bebauungs-plans Nr. 14/3 fort.

Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14/3 weist zunächst ein Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Modifikationen bezüglich des Einzelhandels aus. Danach waren bisher Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit[7] allgemein zulässig, weil sie den „Gewerbebetrieben aller Art" in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzurechnen sind.

Die textliche Festsetzung der Änderung lautet wie folgt:

7 Siehe § 11 Abs. 3 BauNVO.

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen allgemein zulässig,

- *die nicht dem Verkauf an letzte Verbraucher dienen, oder*
- *deren Sortiment nicht den zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen zuzurechnen ist, oder*
- *deren zentren-/innenstadtrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen nur einen untergeordneten Umfang der Geschäftstätigkeit einnehmen und einen Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 700 m² je Gewerbebetrieb nicht überschreiten.*

Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen sind nicht zulässig."

Die Festsetzung beschränkt sich auf die allgemeine Zulässigkeit. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist nicht vorgesehen, da in einem besonders gelagerten Einzelfall und bei entsprechenden Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bestünde. Der letzte Satz der Festsetzung ist als Klarstellung zu verstehen; seine inhaltliche Konsequenz ergibt sich aus den vorher getroffenen Regelungen.

Vor dem Hintergrund der Ziele zur Einzelhandelsentwicklung stehen Einkaufsqualität und Versorgungssituation für Endverbraucher im Mittelpunkt des Interesses. Deshalb verdeutlicht der erste Punkt, dass der BtB-Bereich („Business to Business") mangels relevanter Auswirkungen auf Zentren und Versorgungsstruktur von den Beschränkungen ausgenommen werden. Zu den Betrieben und Tätigkeiten zählen z.B. Großhandelsunternehmen, Handel mit Halbfertigprodukten oder Umschlag von Kühlprodukten für Großabnehmer.

Alle Betriebe mit dem Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf zentren- oder innenstadtrelevanten Sortimenten – zweiter Punkt – sind hingegen nicht (mehr) zulässig. Standorte für solche Betriebe sind in ausreichendem Umfang in der Altstadt, in der Stadtmitte und ggf. im Einkaufszentrum Steinberg vorhanden.

Bereits zuvor wurde dargestellt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe z.B. mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf und Möbel (also Möbel- und Baumärkte) ihre Warengruppen in der Regel nicht mehr in städtebaulich integrierten Lagen vertreiben können. Normalerweise kommen nur Gewerbegebiete als Standort in Frage. Dabei müssen diese Betriebe in einem untergeordneten Umfang zentrenrelevante Sortimente (z.B. Wohnaccessoires) anbieten, um den Kundenwünschen zu entsprechen und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insgesamt sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund bestimmt der dritte Punkt, dass bei untergeordneter Geschäftstätigkeit auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Über die zweistufige Höchstgrenze von 10% der Gesamtverkaufsfläche und gleichzeitig Begrenzung auf maximal 700 m² Verkaufsfläche je Betrieb wird das Merkmal der „Unterordnung" eindeutig definiert. Die Höchstgrenze von 700 m² orientiert sich an der Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und entspricht außerdem den Empfehlungen der GMA.[8]

8 GMA-Gutachten, Anhang, Fußnote 2.

6 Aufstellungsverfahren und Abwägung der Belange

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.1998 die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/3 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbebauungsplan erhält die Plannummer 14/3Ä sowie ebenfalls die Bezeichnung „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße".

Mit der Bekanntmachung vom 28.04.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung der Planung außerdem eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB erlassen.

Abwägung

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen (öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange), werden in den zuständigen Gremien der Kreisstadt Dietzenbach beraten. Zustimmungsfähige Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Seveso-II-Richtlinie

Der Rat der Europäischen Union und das Europäische Parlament haben am 16. Dezember 2003 die Richtlinie 2003/105/EG zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen erlassen (Seveso-II-Richtlinie). In Deutschland wurde die Richtlinie durch Änderung der Störfall-Verordnung umgesetzt, die am 1. Juli 2005 in Kraft trat und neu bekannt gemacht (BGBl. I S. 1598).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Emil-Behring-Straße, befindet sich ein unter die Seveso-II-Richtlinie fallender Betrieb, der mit Fluorwasserstoffen arbeitet. Da bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans weder neue Wohngebiete noch öffentliche Gebäude entstehen sollen, sondern lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im bereits bestehenden Gewerbegebiet geregelt wird, die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans 14/3 jedoch weiterhin gelten, ist die Abstandsregelung hier nicht anzuwenden.

7 Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Stadt.Quartier ■ Dipl.-Ing. Olaf Bäumer ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

13. Januar 2006