



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/4

„Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“
(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 14/3 & 14/3 Ä)

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Satzungsexemplar

Stand: 13.10.2017



Kreisstadt Dietzenbach

Fachbereich 10 Zentrale Steuerung, Stadtplanung
und –entwicklung

Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl. Ing. Stefanie Rohbeck



INHALTSVERZEICHNIS

0 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
1 ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	6
2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	11
3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	11
3.2 Geltende Bebauungspläne	11
3.2.1 Bebauungsplan Nr. 14/3.....	11
3.2.2 Bebauungsplan Nr. 14/3 Ä.....	12
3.3 Landschaftsplanung	12
4 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	13
4.1 Der städtebauliche Begriff „Vergnügungsstätten“	13
4.1.1 Spielhallen und Automatenhallen.....	14
4.1.2 Wettbüros	15
4.1.3 Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist	17
4.1.4 Swinger-Clubs.....	17
4.1.5 Diskotheken, Tanzlokale	18
4.1.6 Festhallen, Hochzeitshallen.....	18
4.1.7 Multiplex-Kinos.....	21
4.1.8 Freizeit-Center	21
4.1.9 Einrichtungen für sportliche Zwecke, die mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten kombiniert sind	21
4.1.10 Toto-Lotto-Annahmestellen, Erotikfachgeschäfte, politisches Kabarett, Bordelle, Billard- und Dart-Cafés.....	22
4.2 Städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten	22
4.3 Hessisches Spielhallengesetz/Zweite Ergänzung zum Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“	28
5 AUSGANGSSITUATION.....	30
5.1 Bestandsbeschreibung	30
5.2 Bewertung	32
5.3 Verkehr	35
5.4 Umweltaspekte	36
5.4.1 Verkehrsemissionen/ Lärm	36
5.4.2 Boden	36
5.4.3 Altflächen/ Altlasten	37
5.4.4 Kampfmittel.....	42
5.4.5 Grundwasser	43



5.5 Denkmalschutz	44
6 PLANUNGSKONZEPT	44
6.1 Die Steuerungskonzepte „Vergnügungsstätten“: Zusammenfassung für das Gewerbegebiet Süd.....	45
6.2 Planungskonzept zur Regelung von Vergnügungsstätten	48
6.2.1 Gebiet 1 (Gewerbegebiet)	53
6.2.2 Gebiet 2 (Gewerbegebiet)	56
6.2.3 Gebiet 3 (Gewerbegebiet)	61
6.2.4 Gebiet 4 (Gewerbegebiet)	65
6.2.5 Gebiet 5 (Gewerbegebiet)	68
6.2.6 Gebiet 6 (Gewerbegebiet)	70
6.2.7 Gebiet 8 (Mischgebiet).....	71
6.3 Seveso-III-Richtlinie	72
6.3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen der §§ 3 und 50 BImSchG	75
6.3.2 Gebiete 7 A, 7 B und 7 C (Schutzabstand vor Störfall-Betrieb).....	77
6.3.3 Temporäres Baurecht i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB	78
6.3.4 Betriebsbereich i.S.d. BImSchG	78
6.4 Planungsgrundsatz „Sex-Shops“	79
6.5 Werbeanlagen	80
6.5.1 Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungsart i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO	80
6.5.2 Gestaltung der Werbeanlagen – örtliche Bauvorschrift	81
7 Baurechtliche Festsetzungen	83
8 VERFAHREN	87
8.1 Vereinfachtes Verfahren	87
8.2 Umweltprüfung	88
8.3 Eingriffsbewertung und Ausgleich	88
8.4 Verfahrensablauf.....	88
9 ANLAGEN	90
9.1 Bestandsplan	90
9.2 Sozialstruktur.....	91
9.2.1 Jugendliche bis 18 Jahre.....	91
9.2.2 Jugendliche bis 25 Jahre.....	92
9.3 Kampfmitteluntersuchung.....	93
9.4 Bodendenkmäler	94
9.4.1 Teil 1	94
9.4.2 Teil 2	95



0 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294).
- Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167).
- Hessisches Spielhallengesetz vom 28. Juni 2012 (GVBl. I S. 213).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. I S. 211).



1 ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit Jahren beschäftigt das Thema „Spielhallen“ die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden in Deutschland, da insbesondere diese Art der „Vergnügungsstätten“ in zunehmend starkem Maße expandiert. Vergnügungsstätten haben unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen. Darunter sind starke negative Auswirkungen, die im Weiteren in dieser Begründung zum Bebauungsplan 14/4 detailliert erläutert werden.

Der Trend zur Expansion von Vergnügungsstätten spiegelt sich auch in der Kreisstadt Dietzenbach dadurch wider, dass sich insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie erhöht hat. Auch die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten hat ebenso zugenommen wie die Anfragen und Anträge zur Errichtung von Spielhallen. Deshalb kam in der Kreisstadt Dietzenbach die zentrale Frage auf, in welchen Bereichen des Stadtgebietes generell die Möglichkeit bestehen sollte, Vergnügungsstätten zuzulassen bzw. auszuschließen.

Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach

Da ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist, wurden ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ vom November 2011 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom 07.11.2011) sowie zwei Ergänzungen vom September 2012 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes vom 09.11.2012) zur Beantwortung der Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit von Vergnügungsstätten im Gemarkungsgebiet in Auftrag gegeben. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass bestimmte Stadtgebiete von Vergnügungsstätten frei gehalten werden und in anderen Bereichen – wie auch im Plangebiet – unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Arten derartiger Einrichtungen zulässig sein sollen.

Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse der vorgenannten Gutachten sind, entweder als Zitat oder inhaltlich wiedergegeben, in der Begründung enthalten. Dies gilt sowohl für die allgemein geltenden Rahmenbedingungen und Definitionen für Vergnü-



gungsstätten als auch für die speziell für das Plangebiet getroffenen Aussagen. Auf grundsätzliche Verweise bei der Verwendung entsprechender Textpassagen wird allerdings aus Lesbarkeitsgründen verzichtet. Vielmehr wird lediglich bei wesentlichen Inhalten auf die o.g. Konzepte verwiesen.

Die Aussagen in dem Konzept vom November 2011 beziehen sich schwerpunktmäßig auf Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielautomaten (konventionelle Spielhalle), auf Spiel- und Automatenhallen mit Unterhaltungsspielautomaten (Freizeit-Center) bzw. auf Wettbüros und spielhallenähnliche Betriebe sowie auf Mischformen, wie z. B. Bowlingcenter mit angegliederter Spielhalle.

Erste Ergänzung Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Allerdings wird in der Kreisstadt Dietzenbach ein genereller Regelungsbedarf für sämtliche unter den Vergnügungsstätten-Begriff fallende Einrichtungen gesehen. Deshalb wurden die beiden o.g. Ergänzungen in Auftrag gegeben. Dabei wird im ersten Kurzgutachten eine vertiefende Betrachtung der Zulässigkeit von Festhallen, Diskotheken, Nachtlokalen und Swinger-Clubs vorgenommen. Auch werden (einschränkende) Aussagen zu den ebenfalls zu den Vergnügungsstätten zählenden Multiplex-Kinos getroffen. Dabei wird für jede Nutzungsunterart eine individuelle Bewertung vorgenommen und die städtebaulich relevanten Konflikte, die durch diese Vergnügungsstätten ausgelöst werden können, dargelegt.

Zweite Ergänzung Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Aufgrund der Neuregelung des Spielhallenrechts in Hessen vom 20.06.2012 (SpielhG,HE) wurde es erforderlich, in einem zweiten Kurzgutachten verschiedene Sachverhalte des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ vom November 2011 zu ergänzen. Dies betrifft die Neuregelungen zu Mehrfach-Spielhallen sowie den gesetzlich festgelegten Radius um eine Spielhalle, innerhalb dessen keine weitere Spielhalle entstehen soll.



Städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebung haben. Dies wurde in den zitierten Steuerungskonzepten zu Vergnügungsstätten in Dietzenbach deutlich dargelegt. Als negative Aspekte sind hier die Beeinträchtigung des Stadtbildes, das Auslösen von Trading-down-Prozessen in Gewerbegebieten und damit einhergehend von bodenrechtlichen Spannungen zu nennen. Sie können auch je nach Größe der Einrichtung Auswirkungen auf den Verkehr und damit Verkehrsimmissionen nach sich ziehen. Die städtebaulichen Negativwirkungen, die mit dem Vorhandensein von Vergnügungsstätten für Gewerbegebiete – und damit auch für das Plangebiet – verbunden sind, werden ausführlich im Kapitel 4 aufgeführt.

Bestehende Spielhallenkonzessionen

Im Stadtgebiet von Dietzenbach existiert aktuell nur eine Spielhalle (Paul-Ehrlich-Straße 8), die im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 14/4 liegt. Dabei wurde eine ehemalige Lagerhalle umgenutzt. Es wurden vier Konzessionen für vier Spielhallen vergeben. Pro Spielhalle können bis zu 12 Spielgeräte aufgestellt werden.

Aufgrund der Änderungen des Hessischen Gesetzes zur Neuregelung des Spielhallenrechts darf eine Spielhalle nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren anderen Spielhallen stehen, insbesondere dürfen diese nicht in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht sein (§ 2 Abs. 1 SpielhG,HE). Gemäß der Übergangsbestimmungen des § 15 Abs. 1 SpielhG,HE ist die Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren (in diesem Fall zutreffend) nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vertretbar. Dies bedeutet, dass die bestehende Konzession bis zum Ablauf der Übergangsfrist ihre Gültigkeit behält. Die Übergangsfrist endet am 29.06.2017. Die weitere Entwicklung der Spielhalle ist bisher noch nicht geklärt.

Laut § 4 Abs. 1 SpielhG,HE darf eine Spielhalle nicht länger als 18 Stunden am Tag geöffnet sein. Die Sperrzeit ist zwischen 4 Uhr und 10 Uhr einzuhalten. Diese Öffnungszeiten werden von der Spielhalle an der Paul-Ehrlich-Straße eingehalten.



Veränderungssperre

Zudem wurden bis März 2017 zehn weitere Anfragen zur Umnutzung bestehender Gebäude im Plangebiet zu Spielhallen gestellt. Zwei Bauvoranfragen im Plangebiet wurden gemäß § 15 BauGB mit Bescheid der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach im Januar 2015 für 12 Monate zurückgestellt. Es ist zu erwarten, dass in der Zukunft – aufgrund des deutschlandweit zu beobachtenden Trends – die Nachfrage nach derartigen Einrichtungen auch im Stadtgebiet von Dietzenbach steigen wird. Deshalb wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/4 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ am 24.10.2015 eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 16 BauGB erlassen. Diese wäre am 20.01.2017, zwei Jahre nach dem ersten Zurückstellungsbescheid zu einer Bauvoranfrage im Plangebiet, abgelaufen. Am 22.12.2016 wurde die bestehende Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Die bestehende Veränderungssperre besteht bis zum 20. Januar 2018. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald Bebauungsplan Nr. 14/4 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ Rechtskraft erlangt hat.

Planungsziel

Um im Hinblick auf städtebauliche Negativwirkungen von Vergnügungsstätten die Ansiedlung derselben steuern zu können, sollen – als Ergebnis des o.g. Steuerungskonzeptes – Vergnügungsstätten in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes ausgeschlossen und auf gewissen Flächen bei Einhaltung bestimmter Bedingungen (nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, Begrenzung der Anzahl je Straßenkarree/-block u.ä.) ausnahmsweise zugelassen werden.

Der hier vorliegende Bebauungsplan 14/4 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ steuert vornehmlich die Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in seinem Geltungsbereich. Ziel der Planung des Bebauungsplanes 14/4 ist es auch, das differenzierte und für Dietzenbacher Verhältnisse kleinräumige Gewerbegebiet im Geltungsbereich zu schützen, da in diesem Gewerbegebiet die bodenrechtlichen Spannungen besonders gravierend wären. Das Gewerbegebiet hat dabei folgende Funktionen: hochwertiges Kfz-Cluster an der Justus-von-Liebig-Straße und kleinteiliges Gewerbe,



teilweise mit Hinterhofcharakter für Start-up-Unternehmen (nicht zu hochwertiges Gewerbe in diesen Bereichen).

Änderungsbebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 14/4 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 14/3 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ hinsichtlich der Nutzungsart, indem spezifizierende Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen werden. Der gleichnamige Änderungsbebauungsplan Nr. 14/3 Ä „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ wird hinsichtlich einer Festsetzung zum Einzelhandel um eine Fachsparte (Sex-Shop) ergänzt. Darüber hinaus werden insgesamt die Festsetzungen zu Werbeanlagen modifiziert. **Alle übrigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ Nr. 14/3 und 14/3 Ä gelten weiterhin fort.**

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet gehört zum Gewerbegebiet „Dietzenbach Süd“, welches sich beiderseits der Justus-von-Liebig-Straße zwischen der Ober-Rodener-Straße im Norden und der Alfred-Nobel-Straße im Süden erstreckt. Im Westen bilden die S-Bahn-Linie S 2 sowie die Messenhäuser Straße deutliche Grenzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/4 wird im Norden durch die Ober-Rodener-Straße und im Westen durch die Messenhäuser Straße, die o.g. S-Bahnlinie sowie durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Robert-Koch-Straße 1 bis 7a (nur ungerade Hausnummern) begrenzt.

Im Süden bilden die südliche Grenze des Straßengrundstücks der Alfred-Nobel-Straße bzw. die nördliche Grundstücksgrenze des Anwesens Justus-von-Liebig-Straße 42 deutliche Grenzen.

Im Osten wird das Gebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Justus-von-Liebig-Straße begrenzt. Im Geltungsbereich liegen zudem die an das Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 12 hinterliegend angrenzenden Grundstücke



Nr. 1/28 und 90/2 in der Flur 25. Ausgenommen sind lediglich das Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 38, die unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücke Nr. 79/6 und 79/7 in der Flur 26 sowie das Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 42 mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücken Nr. 77/9, 77/13, 77/14 und 77/15 in der Flur 26.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main sind die gesamten großflächig gewerblich genutzten Bereiche in den Stadtteilen Dietzenbach und Steinberg als gewerbliche Baufläche - Bestand ausgewiesen. Lediglich für die im Änderungsbebauungsplan Nr. 14/4 als Gebiet 4 (tlw.) und Gebiet 8 abgegrenzten Bereiche ist im RegFNP eine gemischte Baufläche dargestellt.

3.2 Geltende Bebauungspläne

3.2.1 Bebauungsplan Nr. 14/3

Für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 14/4 besteht derzeit über den Bebauungsplan Nr. 14/3 Planungsrecht, dessen Geltungsbereichsgrenzen sich aus den entsprechenden Ausführungen im Kapitel 2 ergeben. Er setzt auf der Grundlage der BauNVO von 1990 die überwiegenden Teilbereiche als Gewerbegebiet fest. Dabei werden gemäß entsprechender textlicher Regelungen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dahingehend eingeschränkt, dass je Betrieb nur eine Wohnung zulässig ist. Zudem sind im gesamten Plangebiet Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.

Die Anwesen Robert-Koch-Straße 9 und 11, Max-Planck-Straße 1 und 3 sowie Messenhäuser Straße 2 sind als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei sind gemäß einer entsprechenden textlichen Regelung Tankstellen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 7 unzulässig.



Vor dem o.g. Hintergrund dürfen somit in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen Vergnügungsstätten als Ausnahme im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO errichtet werden. In den als Mischgebiet festgesetzten Teilflächen sind dagegen diese Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein bzw. gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.2.2 Bebauungsplan Nr. 14/3 Ä

Ein Ende 2002 in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten hat ergeben, dass die vermehrte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den Dietzenbacher Gewerbegebieten langfristig zu einer Schwächung der Geschäftslagen in der Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren führen wird. Um dieser Entwicklung entgegensteuern zu können, wurde im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 14/3, der lediglich ein Gewerbegebiet ohne planungsrechtliche Modifikationen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen festsetzt, entsprechend geändert. So sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen lediglich dann allgemein zulässig, wenn sie nicht dem Verkauf an Endverbraucher dienen oder das Sortiment nicht den zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten zuzurechnen ist. Zudem dürfen diese nur einen untergeordneten Umfang der Geschäftstätigkeit einnehmen (Verkaufsflächenanteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, wobei 700 m² je Gewerbebetrieb nicht überschritten werden dürfen). Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen sind unzulässig.

Für das als Mischgebiet ausgewiesene Gebiet 8 macht der Bebauungsplan Nr. 14/3 Ä keine Aussagen.

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ dar. Zudem sind diese Flächen mit der Signatur „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen“ überlagert.



4 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die nachfolgenden Erläuterungen wurden dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten sowie dem ergänzenden ersten Kurzgutachten entnommen.

4.1 Der städtebauliche Begriff „Vergnügungsstätten“

In der bauplanungsrechtlichen Bedeutung werden Vergnügungsstätten - losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen - als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt. Der Begriff „Vergnügungsstätten“ wird dabei folgendermaßen definiert: *„Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebes ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten.“* (Fickert/Fieseler: BauNVO-Kommentar, § 4a Abs. 3, Rd.Nr. 22).

Ziegler führt hierzu aus: *„Vergnügungsstätten enthalten ein – jedenfalls durchweg – kommerzielles Freizeitangebot, das der Zerstreuung und Entspannung sowie erotischen, sexuellen Interessen dienen soll. Das Vergnügen kann allein im Zuschauen oder Zuhören oder in vermittelter Tätigkeit z.B. auf der Tanzfläche oder am Spielapparat bestehen. Fördert das Angebot dagegen die Entwicklung körperlicher oder geistiger Fähigkeiten oder die Beschäftigung mit Werken der Kunst oder Literatur, so zählt es nicht zu den Vergnügungsstätten, und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles handelt oder nicht.“* (Ziegler, in: Brügelmann: BauGB/ BauNVO Loseblattslg. Band 6, § 4a RdNr. 56, Stuttgart. Zit. N. aus: Hans-Ulrich Stühler: Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätte nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB. In: Baurecht (BauR), Heft Nr. 5, Dezember 2013 Köln.)

Das Verwaltungsgericht Karlsruhe führt hierzu in der Entscheidung vom 11.08.2010 Folgendes aus: *„Gemeinsames Merkmal aller Vergnügungsstätten sind daher ihre in städtebaulicher Hinsicht nachteiligen Auswirkungen, wobei diese unterschiedlicher Art sein können. Maßgeblich sind deshalb nicht die Definitionen des Vergnügungssteuerrechts, sondern typische städtebaulich relevante (negative) Folgewirkungen, wie Lärmbelästigungen, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes und des*



Gebietscharakters, aber auch Verschlechterung der Gebietsqualität (sog. Trading-down Effekt; vgl. hierzu etwa Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl., § 4a RdNr. 22.1 m.w.N.), wobei bezüglich der Intensität dieser Auswirkungen zwischen den auf Kerngebiete beschränkten (kerngebietstypischen) und den sonstigen Vergnügungsstätten unterschieden wird (VGH Bad.Württ., B. v. 28.11.2006 - 3 S 2377/06 -, juris)“. (VG Karlsruhe 5 K 3274/09).

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen folgende Nutzungsgruppen mit unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken, Tanzlokale,
- Swinger-Clubs,
- Multiplex-Kinos
- Festhallen, auch Hochzeitshallen,
- Freizeit-Center sowie
- Wettbüros.

Mischformen der hier aufgeführten Nutzungsgruppen sind selbstverständlich auch zu finden. Sie werden ebenfalls als Vergnügungsstätten nach der BauNVO bewertet.

4.1.1 Spielhallen und Automatenhallen

„Als Spiel- und Automatenhallen (Spielhallen) gelten Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Sortiment verschiedenartiger Unterhaltungsautomaten mit Gewinnchance (Geldspielgeräte) und ohne Gewinnmöglichkeit (TV- bzw. Bildschirmspielgeräte, Flipper), oft ergänzt durch manuelle Geschicklichkeitsspiele wie z.B. Billard und Tischfußball, zur beliebigen Betätigung gegen Münzeinwurf angeboten wird. Der betriebliche Schwerpunkt der Spielhallen liegt gewerberechtlich in der Bereitstellung dieser Geräte. Der Begriff „Spielhalle“ bezeichnet nicht notwendigerweise einen selbständigen Betrieb, sondern es kann sich auch „nur“ um einen Raum handeln, der zu einem anderen Betrieb (typischer-



weise Schank- und Speisewirtschaft) gehört, wenn er ausschließlich zur Aufstellung der in § 33i GewO (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) genannten Geräte dient.

Kerngebietstypische Spielhallen haben als zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar. In der Rechtsprechung hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 eine Grundfläche von etwa 100 qm (Nutzfläche) als „Schwellenwert“ herausgebildet (vgl. Fickert/Fieseler, 8. Aufl., § 4a BauNVO, RdNr. 23.4.). Zudem verfügen kerngebietstypische Spielhallen über mehr als 20 Spielmöglichkeiten, davon acht Geldspielgeräte, mehr als 40 Besucherplätze und weisen eine längere Öffnungszeit als 22:00 Uhr auf. Zusammenfassend sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten solche, die von zentraler Bedeutung sind und einen großen Einzugsbereich haben, d.h. Vergnügungsstätten, die auf einen größeren Publikumskreis - auch mit weiteren Anfahrten - ausgerichtet sind.

Mischgebietsverträgliche Spielhallen unterhalb dieser Grenze sind (ab BauNVO 1990) in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, d.h. Nutzflächen von bis ca. 100 qm, bis zu 20 Spielmöglichkeiten, davon nicht mehr als acht Geldspielgeräte und die Öffnungszeit ist in der Regel auf 22:00 Uhr, ausnahmsweise bis 23:00 Uhr, begrenzt.“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).

4.1.2 Wettbüros

Auch Wettbüros werden zu den Vergnügungsstätten gezählt. Hierbei muss jedoch die Abgrenzung zu einer reinen Wettannahmestelle betrachtet werden.

Eine Wettannahmestelle wird nach der vorliegenden Rechtsprechung zu einer Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden und Besucherschaft im Vordergrund steht, die Möglichkeit besteht, die Wetten live mit zu erleben, und somit ein Angebot zum Verweilen existiert. So hat z.B. das VG Minden in seinem Urteil vom 10.02.2006 ein Wettbüro zur Vermittlung von Sportwetten mit festen Gewinnquoten als Vergnügungsstätte eingestuft, da es ein gänzlich anderes Publikum anziehe als eine Lotto- und Toto-Annahmestelle. So konnten die Besucher des Wettbüros an zahlreichen



Bildschirmen ihre Wetten abgeben bzw. ihre Gewinnquoten abrufen. In der beklagten Einrichtung wurde zudem kostenlos Kaffee und Tee ausgeschenkt.

Hans-Ulrich Stühler führt in seinem Aufsatz „Zur städtebaulichen Zulässigkeit von Wettbüros und zu ihrer Abgrenzung als Vergnügungsstätte zu Wettannahmestellen als Ladengeschäfte und Gewerbebetriebe“ Folgendes zur Abgrenzung der Wettannahmestelle als Ladengeschäft zum Wettbüro als Vergnügungsstätte aus: *„Bei der Abgrenzung wird bei der Bestimmung einer Wettannahmestelle als Laden immer im Wege des Vergleichs Stellung genommen zu den Annahmestellen von Lotto, Toto und Oddset-Wetten, die regelmäßig mit der Veräußerung von Zeitschriften, Schreib- und Tabakwaren verbunden sind. ... Zur Charakteristik einer staatlichen Annahmestelle für Toto, Lotto und Oddset hat das VG Sigmaringen in seinem Urteil vom 30.09.2015 beispielhaft ausgeführt: ‚In einer staatlichen Annahmestelle beschränkt sich die Anwesenheit des Kunden wie bei einem Laden, in dem Waren über den Ladentisch verkauft werden, auf den Abschluss des (Wett-)Geschäfts. Danach verlässt der Kunde in aller Regel das Ladenlokal wieder. Das heißt, er wartet dort nicht den Ausgang des Ereignisses ab, das Gegenstand des Glücksspiels ist, und verbringt dort bis dahin oder bis zum Abschluss anderer Glücksspiele auch nicht seine Freizeit.‘ ... Demgegenüber kommt es den Besuchern eines Wettbüros typischerweise nicht auf die bloße Auswahl und den Erwerb eines Produkts an. Der Besucher will eben nicht bloß seine Wette einreichen und einen eventuellen Gewinn kassieren bzw. abholen. Er will sich vielmehr in dem Raum dort länger aufhalten, um sich ggf. mit anderen auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wettereignisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu nutzen und dem Wettergebnis ‚entgegenzufiebern‘.“* (aus: Hans-Ulrich Stühler: Zur städtebaulichen Zulässigkeit von Wettbüros und zu ihrer Abgrenzung als Vergnügungsstätte zu Wettannahmestellen als Ladengeschäfte und Gewerbebetriebe. In: Baurecht (BauR), Heft Nr. 12, Dezember 2016 Köln.)

Nach Stühler *„liegen gegenwärtig zahlreiche Gerichtsentscheidungen von acht Oberlandesgerichten bzw. Verwaltungsgerichtshöfen zur Abgrenzung eines Wettbüros als Vergnügungsstätte zu einer Wettannahmestelle als Laden und damit Gewerbebetrieb vor. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts fehlt bisher. Das liegt daran, dass die meisten Entscheidungen im Eilverfahren nach § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung ergangen sind.“* (Hans-Ulrich Stühler a.a.O). Nach Stühler *„besteht (in der bislang ergangenen obergericht-*



lichen Judikatur) Konsens dahingehend, dass ein Wettbüro als Vergnügungsstätte und nicht als schlichte Wettannahmestelle anzunehmen ist, wenn neben dem Vermitteln von Live-Wetten, dem Vorhandensein entsprechender Monitore, auch die Möglichkeit besteht, die bewetteten Sportereignisse live auf Flachbildschirmen mit zu verfolgen.“ (Hans-Ulrich Stühler a.a.O).

In diesem Sinne werden im vorliegenden Bebauungsplan Wettbüros von den bloßen Wettannahmestellen differenziert betrachtet. Die ersteren werden als Vergnügungsstätten gemäß der vorherrschenden Rechtsprechung bewertet und mit den bereits beschriebenen städtebaulichen Begleiterscheinungen wie dem Auslösen eines Trading-down-Effekts betrachtet. Entsprechend wird die Ansiedlung von Wettbüros im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14/4 durch textliche Festsetzungen gesteuert.

4.1.3 Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

„Angebote von Videokabinen, Sexkinos und -shows befinden sich in der Regel in den traditionellen Vergnügungsvierteln, im Umfeld der Prostitution sowie häufig im Bahnhofsumfeld. Die städtebaulichen Negativwirkungen sind vergleichbar den Wirkungen von Spielhallen. In Verbindung und räumlicher Konzentration mit anderen Vergnügungsnutzungen kann (...) ein Trading-Down-Effekt herbeigeführt werden.“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).

4.1.4 Swinger-Clubs

„Als Einrichtung sexuellen Charakters spielen zunehmend auch sog. Swinger- bzw. Pärchenclubs städtebaulich (und gaststättenrechtlich) eine Rolle. Sie werden überwiegend in den Räumen einer Gaststätte betrieben, in denen sexuelle Handlungen wie Gruppensex und Partnertausch auf freiwilliger Basis stattfinden. Dabei handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Vergnügungsstätten.“ (ebd.).



4.1.5 Diskotheken, Tanzlokale

„Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher und Besucherinnen ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist.“ (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar“; § 4a RdNr. 22 ff, 11. Auflage 2008).

Nicht kerngebietstypisch ist z.B. eine abendliche Tanzbar, die nicht die typischen Merkmale einer (Groß-)Diskothek aufweist. Diese Kriterien treffen insbesondere für kleinere Diskotheken zu. Auch hier sind der Besucherkreis und das Einzugsgebiet maßgebend.

„(...) Lokale bzw. Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z. B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Café“ bezeichnet.“ (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).

4.1.6 Festhallen, Hochzeitshallen

„Mit Festhalle ist eine bauliche Anlage gemeint, die für Feste privater Betreiber, insbesondere (...) Hochzeitsfeiern, genutzt wird. Es geht demnach nicht um die Multifunktions- oder Kulturhalle eines Stadtteils.“ (In: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Kreisstadt Dietzenbach – Ergänzung Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“. Festhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs und Multiplex-Kinos. Köln 2012).

Gemäß den entsprechenden Aussagen des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ (Kap. 3.7) bewertet die Rechtsprechung Festhallen dann als Vergnügungsstätten, wenn durch die Nutzung Störungsmerkmale für die umgebenden Nutzungen auftreten, die städtebaulichen Negativwirkungen nach sich ziehen.



Gleichfalls hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe hierzu in einem Urteil vom 11. August 2010 festgestellt: *„Feste und geselliges Feiern (Familienfeste, z.B. Hochzeiten) mit einem Teilnehmerkreis von 700 Personen, die mit erheblichem An- und Abfahrtsverkehr und mit einem Unterhaltungsprogramm bzw. Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen, und die regelmäßig jedes Wochenende stattfinden, sind grundsätzlich lärminintensiv. Die (...) geplanten Veranstaltungen in der Halle haben damit städtebaulich negative Auswirkungen.“* (VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09).

„Das Gericht kommt in seinem Urteil zu dem Schluss, dass eine Festhalle mit dem genannten Profil (im vorliegenden Fall für türkisch-kurdische Hochzeitsveranstaltungen) aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen als kerngebietstypische Vergnügungsstätte zu werten ist.“ (In: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).

Die Einschätzung, ob es sich bei einer Festhalle um eine kulturelle Nutzung oder um eine Vergnügungsstätte handelt, hängt von der Anzahl der Teilnehmer, dem damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr, dem Unterhaltungsangebot (z.B. Musik mit Tanz) oder dem Zeitraum der jeweiligen Feier ab. Aus dieser konkreten Ausprägung der Einrichtung ergibt sich letztendlich der Störgrad für die umgebenden Nutzungen und damit der Umfang der städtebaulichen Negativwirkungen. Hierzu verweist das Verwaltungsgericht Karlsruhe in dem oben zitierten Urteil vom 11.08.2010 auf das Bundesverwaltungsgericht und kommentiert zugleich dessen Rechtsprechung: *„Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, B. v. 20.11.2006, a.a.O.) hat in einer Entscheidung, der das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 27.04.2006 zu einer Genehmigung der Umnutzung einer Halle zu einer Festhalle mit Bühne und Tanzfläche und 85 Stellplätzen, in der Veranstaltungen mit 500 Teilnehmern vorgesehen sind, zugrunde lag, zu den negativen städtebaulichen Auswirkungen einer solchen Festhalle ausgeführt: „Zu diesen Auswirkungen gehört insbesondere der Lärm, der von der Nutzung der betroffenen Gebäude selbst ausgeht - wie Musikdarbietungen oder die Geräusche von feiernden Teilnehmern - sowie derjenige, der im zeitlichen Zusammenhang mit Anfahrt und Abfahrt der Besucher oder Teilnehmer entsteht - wie Motorengeräusch, Türeenschlagen, Gespräche bei der Verabschiedung etc.“*(...) Aus diesen



Ausführungen kann aber geschlossen werden, dass das Bundesverwaltungsgericht grundsätzlich Festhallen als Vergnügungsstätte beurteilt, wenn ihre Nutzung die von ihm aufgezeigten negativen städtebaulichen Auswirkungen hat. (...) Die vom Bundesverwaltungsgericht genannten Störungsmerkmale sind für die Bewertung des Vorhabens des Klägers als Vergnügungsstätte ausschlaggebend. Dabei steht die Tatsache, dass die negativen Auswirkungen wie zum Beispiel Lärm durch Nebenbestimmungen verringert werden können, einer Bewertung des Betriebs der Halle als Vergnügungsstätte nicht entgegen. Vielmehr ist die Tatsache, dass entsprechende Nebenbestimmungen erforderlich sind, gerade Anhaltspunkt dafür, dass eine Vergnügungsstätte vorliegen kann. Für die Einordnung einer Veranstaltungshalle als Vergnügungsstätte und die Beurteilung der städtebauliche Erheblichkeit einer Störung ist eine typisierende Betrachtungsweise geboten. Entscheidend ist, ob die Nutzung ihrer Art nach geeignet ist, wesentlich zu stören, oder ob dies regelmäßig (typischerweise) nicht der Fall ist.“ (VG Karlsruhe, Urteil vom 11.08.2010, Aktenzeichen: 5 K 3274/09).

Dagegen bewertet der Kommentar zur Baunutzungsverordnung Festhallen als kulturelle Nutzung. „So wird im einschlägigen Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler) (...) ausgeführt, dass es sich bei einer entsprechenden Festhalle gerade nicht um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, vielmehr um eine ‚Anlage für kulturelle und/oder soziale Zwecke‘ (Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung - Kommentar“; § 9 RdNr. 7.23, 11. Auflage 2008).“ (In: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).

Trotz dieser Kommentierung der Baunutzungsverordnung werden Festhallen und Hochzeitshallen im Folgenden als Vergnügungsstätten betrachtet, wenn die oben genannten möglichen lärmintensiven Störungen der Hallennutzung die Umgebung wesentlich stören kann, um „die Bewertung von entsprechenden Vorhaben auf die Rechtsprechung abzustellen.“ (In: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ für die Kreisstadt Dietzenbach. Köln 2011).



4.1.7 Multiplex-Kinos

„Ein Multiplex-Kino ist in der Regel als zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen definiert. Gastronomie sowie andere dienstleistungsbezogene Nutzungen ergänzen das Angebot. Multiplex-Kinos befinden sich im Regelfall in zentraler Innenstadtlage, an deren Rand oder in der Peripherie von Großstädten. Die städtebauliche Konfliktlage ergibt sich in erster Linie durch den Individualverkehr, der durch ein Multiplex-Kino regelmäßig ausgelöst wird. Dies ergibt sich allein daraus, dass ein Multiplex-Kino aufgrund seiner Größe auf einen weiträumigen Einzugsbereich ausgelegt und besonders in den Abendstunden (auch nach 22:00 Uhr) mit einem größeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist. Multiplex-Kinos sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, die nur in Kerngebieten und in Sondergebieten (nach § 11 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind.“ (ebd.).

4.1.8 Freizeit-Center

„Ein weiterer, vergleichsweise neuer Spielhallentypus kann durchaus positive Effekte bringen. Spielhallen in Form von Freizeit-Centern können ein belebendes Element der Innenstadt sein. Einrichtungen, die über Billard, Dart, Unterhaltungsspielautomaten, Großleinwand und Internetplätze verfügen und neben den vorherrschenden Geschicklichkeitsspielen keine oder nur untergeordnet Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit anbieten und ein kleines gastronomisches Angebot vorhalten, können sehr belebend sein.“ (ebd.).

4.1.9 Einrichtungen für sportliche Zwecke, die mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten kombiniert sind

Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten weist darauf hin, dass Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen (wie z. B. „reine“ Bowlingcenter), keine Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne darstellen. Anders verhält es sich allerdings, wenn z. B. in einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z.B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals oder auch Großbildleinwände, die aufgrund ihrer Größenordnung über die in der Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgehen.



Im vorliegenden Bebauungsplan werden kombinierte Einrichtungen für sportliche Zwecke mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten dann als Vergnügungsstätte/Spielhalle gewertet, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche des betreffenden Gebäudes mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten genutzt werden. Wird in einer kombinierten Einrichtung im genannten Sinn weniger als 50 % der Bruttogrundfläche mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten genutzt, wird die betreffende Einrichtung als Einrichtung für sportliche Zwecke bewertet.

4.1.10 Toto-Lotto-Annahmestellen, Erotikfachgeschäfte, politisches Kabarett, Bordelle, Billard- und Dart-Cafés

Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen Toto-Lotto-Annahmestellen, die gleichzeitig Zeitschriften, Schreib- und Tabakwaren verkaufen. Erotikfachgeschäfte und –fachmärkte zählen zum Facheinzelhandel. Definitiv nicht zu den Vergnügungsstätten zählen politische Kabaretts und Kleinkunsth Bühnen, reine Bowling- und Kegelbahnen sowie herkömmliche Kinos. Bordelle oder bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe eingestuft.

„Bei der bauplanungsrechtlichen Einstufung von Billard- und Dart-Cafés steht nicht der Sachverhalt der kommerziellen Unterhaltung im Vordergrund, sondern die Frage, in welcher Weise sich die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ innerhalb der jeweiligen Baugebiete auswirken kann. Da Billardtische in der Regel in Schank- und Speisewirtschaften aufgestellt werden, ist die Einstufung, ob es sich nun um ein Billardcafé oder Gaststättenbetrieb handelt, in Abhängigkeit davon zu betrachten, ob der Spiel- oder der Gaststättenbetrieb vorherrschend ist. Werden weiterhin erlaubnispflichtige Spielgeräte nach § 33i GewO aufgestellt, ist zu prüfen, ob der Spielcharakter gegenüber dem des sportlichen überwiegt.“ (vgl. BayObLG, Beschl. v. 24.2.92 - 3 ObOWi 7/92).“ (ebd.).

4.2 Städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen Negativwirkungen, die mit dem Vorhandensein von Vergnügungsstätten für ein Gewerbegebiet - und damit auch für das Plangebiet - verbunden sind, aufgeführt (zu den folgenden Ausführungen vgl. auch



Kap. 3 des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ sowie Kap. 2 - 6 des ersten ergänzenden Kurzgutachtens).

Beeinträchtigung des Stadtbildes

Dadurch, dass insbesondere Spielhallen oder Wettbüros oftmals ihre straßenseitigen Fensterflächen verkleben oder verhängen bzw. auch sonstige Vergnügungsstätten durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen auffallen, kann der Charakter eines ganzen Straßenzugs beeinträchtigt werden. Auch die Außenwerbung von Nachtlokalen, Nachtclubs u.ä. sind oftmals grell und aggressiv gestaltet. Lediglich in teuren Einkaufslagen ist diese zurückhaltender. Anders verhält es sich z.B. mit Swinger-Clubs, da deren Außenwerbung in der Regel diskret gehalten ist.

Letztendlich werden sich auch Festhallen in einem Gebiet, in dem sich z.B. Betriebe mit ähnlich gelagerten Standortfaktoren angesiedelt haben, wie z.B. Speditionen und Logistikbetriebe, als Fremdkörper nicht in die vorherrschende Nutzungsstruktur einfügen lassen. Gleiches gilt auch für (Groß-) Diskotheken.

Trading-down-Prozesse in Gewerbegebieten

Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte auf einer qualitativ hochwertigen Gewerbefläche kann dazu führen, dass sich insbesondere hochwertige Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies kann dann letztendlich zu einem Trading-down-Prozess in diesen Gebieten führen, wie z.B. bei der Errichtung einer (Groß-)Diskothek. So siedeln sich oftmals in deren Umfeld affine Nutzungen, wie kleinere Clubs, Imbissbuden oder auch durchgehend geöffnete Kioske an, wodurch ein Verdrängungsprozess der angestammten Gewerbebetriebe ausgelöst werden kann. Auch das Angebot an Nachtlokalen im gewerblichen Umfeld kann diesen Trading-down-Effekt auslösen. Gleiches gilt für Swinger-Clubs. Derartige Konflikte werden dagegen z.B. durch die Ansiedlung eines Multiplex-Kinos nicht ausgelöst.

Bodenrechtliche Spannungen in gewerblich genutzten Gebieten

Oftmals lassen sich durch Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen erzielen als durch „klassische“ Gewerbebetriebe. Somit können diese durch die vorge-



nannten Nutzungen verdrängt werden, wenn erhöhte Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer den Bodenmarkt beeinflussen.

Lärm/Verkehr

Da Vergnügungsstätten oftmals auch in der Nachtzeit geöffnet sind, kann es durch An- und Abfahrtsverkehre bzw. durch den Aufenthalt der Besucher im Freien zu Störungen benachbarter Nutzungen kommen. Dies trifft z. B. für Festhallen zu, da bei solchen Einrichtungen insbesondere Musikdarbietungen, die Geräusche von feiernden Teilnehmern oder auch Motorengeräusche, Türeenschlagen oder Gespräche an- und abfahrender Gäste zu Lärmimmissionen führen. Gleiches gilt auch bei der Ansiedlung von Diskotheken und Tanzlokalen, bei Swinger-Clubs oder Multiplex-Kinos.

Eine Einschränkung hinsichtlich der Bewertung des Aspektes „Lärm/Verkehr“ ergibt sich speziell für die Gewerbegebiete in der Stadt Dietzenbach. So wird auch bei den „klassischen“ Gewerbebetrieben zunehmend eine 24-Stunden-Nutzung eingeführt. Da sich somit der Andienungsverkehr dieser Unternehmen auf den vollen Tag- und Nachtzeitraum erstreckt, werden daher auch die in die/aus den Gewerbegebiete(n) führenden Straßen „rund um die Uhr“ durch Lkw-Verkehr belastet. Dadurch sind die im Gewerbegebiet bestehenden Quartiere bereits den entsprechenden Verkehrsimmissionen während des gesamten vollen Tag- und Nachtzeitraums ausgesetzt.

Sitte und Moral

Insbesondere von Nachtlokalen, deren Vorführ- und Geschäftsräume auf die Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, oder auch von Swinger-Clubs geht eine weitere Negativwirkung aus. So kann das sittliche und moralische Empfinden der Anwohnerschaft verletzt sein, wenn diese sich durch solche Betriebe abgestoßen fühlt. Dies hat u.a. gravierende Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Objekte, die sich dann nicht mehr an den gehobenen Einzelhandel vermieten lassen.

Neben den o.g. Auswirkungen sind folgende Aspekte in die Abwägung einzustellen: Vergnügungsstätten weisen aus städtebaulicher Sicht oftmals zwei Seiten auf. So bedürfen nicht nur Innenstadtlagen, sondern auch Gewerbegebiete, damit sie nicht veröden, attraktiver Einrichtungen. Hierzu können durchaus Diskotheken, Nachtlokale o.ä.



Nutzungen einen positiven Beitrag leisten. Auf der anderen Seite können mit der Zunahme von Vergnügungsstätten auch negative städtebauliche Belastungen verbunden sein. Insbesondere durch das massive Auftreten derartiger Einrichtungen können gewachsene Strukturen zerstört bzw. das Gebietsgepräge beeinträchtigt werden. Dieser Trading-down-Effekt ist besonders bei Agglomerationen von mehreren Vergnügungs- und Spielstätten zu erwarten. Auch können Vergnügungsstätten allein schon wegen ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Umgebung führen. Oftmals werden die straßenseitigen Fensterfronten verklebt oder verhängt, die Werbeanlagen und -einrichtungen werden oftmals sehr aufdringlich gestaltet, auch mit Leuchtreklamen mit wechselnden oder reflektierenden Lichteffekten. Umfang und Ausmaß dieses Effekts ist unterschiedlich, je nach Art des Typus der Vergnügungsstätten.

Spielhallen und Automatenhallen sowie Wettbüros fallen im Stadtbild insbesondere durch ihre oft reißerische und aggressive bzw. großflächige Werbung auf. Zudem führt insbesondere die oftmals hohe Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft der Betreiber solcher Einrichtungen häufig zur Verdrängung von „klassischen“ Gewerbebetrieben.

Bei **Diskotheken und Tanzlokalen** sind *„Konflikte (...) vorwiegend in der Verkehrserzeugung, im Verhalten einzelner Besucher im öffentlichen Raum (Pöbeleien, Vandalismus, Lärm) sowie in der aufdringlichen Aufmachung von Werbeanlagen zu sehen (Immissionskonflikte).“* (vgl. Fickert/Fieseler „Baunutzungs-verordnung – Kommentar“; § 4a RdNr. 22 ff, 11. Auflage 2008). *„Weiterhin ist ein relevanter Konflikt die Einbindung in das Nutzungsgefüge im Zusammenhang mit gewerblichem Trading-Down. Diskotheken können als Fremdkörper wirken und die auf ein einheitliches Nutzungsgefüge hin orientierte gewerbliche Struktur empfindlich stören. Hinzu kommt, dass mit der Ansiedlung einer (Groß-) Diskothek in einem Gewerbegebiet regelmäßig affine Nutzungen wie kleinere Clubs, Imbissbuden, durchgehend geöffnete Kioskbetriebe bis hin zu Nachtlokalen (Sex-Bar) das Standortumfeld suchen und damit ein Verdrängungsprozess der angestammten Gewerbebetriebe ausgelöst werden kann.“* (In: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Kreisstadt Dietzenbach – Ergänzung Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“. Festhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs und Multiplex-Kinos. Köln 2012).



Die städtebaulichen Negativwirkungen von **Nachtlokalen jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist**, sind vergleichbar den Wirkungen von Spielhallen. Die Qualität der Außenwerbung solcher Betriebe ist, je nach ihrer Lage, sehr unterschiedlich. In den sogenannten Billig-Lagen werden sie häufig grell und aggressiv gestaltet. Im gewerblichen Umfeld kann das Angebot an Nachtlokalen zu erheblichen gewerblichen Trading-down-Prozessen führen.

Bei **Swinger-Clubs** ist *„das Konfliktpotenzial (...) normalerweise gering, da Aufmachung und Außenwirkung in der Regel vergleichsweise diskret sind. Lediglich über das zusätzliche Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nachtstunden, ergeben sich Konflikte. Bei Veranstaltungen größerer Clubs können die Immissionskonflikte auch ein größeres Maß annehmen.“* (ebd.). Insbesondere in Bereichen mit empfindlichen Nutzungsstrukturen werden Trading-down-Effekte erwartet.

Verdrängungseffekte sind gemäß dem ersten Kurzgutachten zum Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ bei **Festhallen** nicht zu erwarten. Dabei sind diese grundsätzlich nicht geeignet, Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auszulösen, zumal sie – im Gegensatz zu Spielhallen – nur sehr selten gehäuft auftreten. Der Störgrad der Festhallen für die umgebenden Nutzungen und damit der Umfang der städtebaulichen Negativwirkung liegen in der Lärmemission, die von der Anzahl der frequentierenden Nutzer und damit Größe der geplanten Halle abhängt. Vergnügungsstätten sind oftmals auch in der Nachtzeit geöffnet. Daher kann es durch An- und Abfahrtsverkehre bzw. durch den Aufenthalt der Besucher im Freien zu Störungen benachbarter Nutzungen kommen. Bei Festhallen tritt vermehrt nächtlicher Pkw-Verkehr auf. Zusätzlich treten bei solchen Einrichtungen mit Musikdarbietungen Geräusche von feiernden Teilnehmern, Gespräche an- und abfahrender Gäste oder Türeenschlagen auf, die zu Lärmimmissionen führen können. Die Immissionskonflikte sind *„auf die vorhandenen, verstreut liegenden Wohnnutzungen abzustellen. Diese sind bauplanungsrechtlich offensichtlich den Betrieben zuzuordnen (Betriebsleiterwohnungen) und insoweit in ihrem Schutzanspruch den gewerblichen Immissionswerten unterworfen. Mit diesem vergleichsweise geringen Schutzanspruch kann ein genauer Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. des Bauantrags über einen Schallgutachter erfolgen.“* (ebd.).



Bei **Multiplexkinos** werden gutachterlich dagegen die städtebaulichen Auswirkungen im Gegensatz zu sonstigen Vergnügungsstätten eher positiv gesehen, da diese oftmals nur einzeln auftreten.

Die Ansiedlung von **Freizeit-Centern** führt in der Regel nur dann zu negativen Strukturveränderungen in der Stadt, wenn Konflikte und Probleme durch generelle Standortunverträglichkeiten oder durch Konzentrationen ausgelöst werden. Durch eine maßvolle Steuerung der Ansiedlung von Freizeit-Centern als Vergnügungsstätten können solche Probleme vermieden werden und Freizeit-Center ein belebendes Element der städtischen Quartiere sein. Gemäß dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ können Freizeit-Center auch „Nischen“ für soziale Kontakte bieten. Insbesondere im Zeitalter des Internets wird immer häufiger ein neuer Typus von Vergnügungsstätten beabsichtigt, der besonders für junge Erwachsene ein interessanter Treffpunkt sein kann. Dies sind Einrichtungen mit Café-Bistro-Charakter, die z.B. auch über Computerplätze mit Internetzugang verfügen, aber auch Spielmöglichkeiten vorhalten (wie Billard, Dart).

Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen (wie z.B. „reine“ **Bowlingcenter**), stellen keine Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Anders verhält es sich allerdings, wenn z. B. in einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z.B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals oder auch Großbildleinwände, die aufgrund ihrer Größenordnung über die in der Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgehen.

Eine kombinierte Einrichtung wie ein **Bowlingcenter** hat eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten. Anhängig ist die städtebauliche Wirkung vom vorherrschenden Einrichtungstypus, d.h. davon, wie groß der Flächenanteil ist, der für die sportlichen Einrichtungen einerseits und für die für die Vergnügungsstätten typischen Angebote wie Geldspielgeräte oder Computerbildschirme zum Verfolgen von Live-Wetten andererseits vorgesehen sind. Wie in Kapitel 4.1.9 beschrieben, werden im vorliegenden Bebauungsplan kombinierte Einrichtungen für sportliche Zwecke mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten dann als Vergnügungsstätte/Spielhalle gewertet, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche des betreffenden Gebäudes mit für Vergnü-



gungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten genutzt werden. Wird in einer kombinierten Einrichtung im genannten Sinn weniger als 50 % der Bruttogrundfläche mit für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wie Geldspielgeräten genutzt, wird die betreffende Einrichtung als Einrichtung für sportliche Zwecke bewertet.

4.3 Hessisches Spielhallengesetz/Zweite Ergänzung zum Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“

Aufgrund der Neuregelung des Spielhallenrechts in Hessen vom 20.06.2012 (SpielhG,HE) wurde in der zweiten Ergänzung zum Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ die Möglichkeit und Bedeutung von Mehrfachkonzessionen für Spielhallen in Hessen und die räumliche Steuerung von Spielhallen nach der aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Dieses 2. Kurzgutachten führt diesbezüglich Folgendes aus: *„Der Trend zu immer größeren Einheiten bedingt, dass je Spielhallenstandort mehrere gewerberechtliche Spielhallen, d.h. Konzessionen betrieben werden. Eine Konzession beinhaltet maximal 12 Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit. Für jedes der Geräte sind darüber hinaus 12 m² Nutzfläche nachzuweisen. Eine Konzession umfasst demnach mindestens 144 m² Nutzfläche. Planungsrechtlich beinhaltet der Begriff „Spielhalle“ regelmäßig den gesamten Spielhallenstandort.“*

Auf der Grundlage eines in jüngster Zeit vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen erlassenen Urteils kommt das Konzept zu folgendem Ergebnis: *„Vier nicht kerngebietstypische Spielhallen unter einem Dach sind planungsrechtlich demnach nicht einzeln, sondern in ihrem Zusammenwirken als ein Spielhallenstandort zu werten. Sie sind als kerngebietstypische Spielhalle einzustufen und demnach nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Der gewerberechtliche Begriff „Mehrfachspielhalle“ ist regelmäßig gleich zu setzen mit dem planungsrechtlichen Begriff der kerngebietstypischen Spielhalle, auch wenn eine Harmonisierung der Größenordnung beider Regelungsgehalte noch aussteht.“*

In dem o.g. Gesetz heißt es wörtlich zum Thema **„Mehrfachspielhallen“**: *„Eine Spielhalle darf nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren Spielhallen stehen, insbesondere dürfen diese nicht in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex (Gruppe von Gebäuden, die baulich miteinander verbunden ist oder als Gesamteinheit wahrgenommen wird) untergebracht sein.“ (§ 2 Abs. 1 SpielhG,HE).* Durch diese gesetzli-



che Regelung ist davon auszugehen, dass in Hessen die Genehmigung von Mehrfachspielhallen deutlich erschwert sein wird. Darüber hinaus trifft § 2 Abs. 2 SpielhG,HE folgende Regelung: *„Zwischen Spielhallen ist ein Luftlinienabstand von 300 m einzuhalten.“*

Hinsichtlich der Einführung des 300-m-Radius zur Verhinderung von negativen Agglomerationswirkungen von Spielhallen trifft das o.g. ergänzende Konzept folgende Aussagen: *„Insgesamt ist für Spielhallen festzuhalten, dass ein einzelner Spielhallenstandort noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen muss. In der Regel sind es erst die Agglomeration und Konzentration von Spielhallen respektive Vergnügungsstätten, die in ihrem Zusammenwirken negative Strukturveränderungen auslösen können.“*

Innerhalb von einem Radius von 300 m um eine bestehende Spielhalle ist nach dem Hessischen Spielhallengesetz keine weitere derartige Einrichtung zulässig; es sei denn, dass aufgrund der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Spielhallenstandortes eine Abweichung vertretbar ist (§ 2 Abs. 3 SpielhG,HE). Diesbezüglich wird im ergänzenden zweiten Kurzgutachten Folgendes ausgeführt: *„Mit dem Fachgutachten wurde diese Vertretbarkeit zumindest ab einem Radius von 100 m bereits bejaht und die Aussage getroffen, dass in diesem städtebaulichen Umfeld ein 100-m-Radius als ausreichend erachtet wird, um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die 100 m ausschließlich einen konkreten Prüfauftrag zur individuellen Prüfung auslösen. Damit wird eine abgestufte Prüfung im Hinblick auf einen 300-m und einen 100-m-Radius empfohlen, verbunden mit dem Hinweis, dass eine Versagung der Baugenehmigung bzw. Bauvoranfrage in diesem Standortumfeld voraussichtlich erst für einen Abstand von 100 m zum Tragen kommen wird.“*

Die Vermutungsgrenze für negative städtebauliche Auswirkungen wird räumlich anhand der vorhandenen Blockstrukturen konkretisiert. Die Straßenkarrees im Geltungsbereich sind zwischen 100 m und 150 m breit. Dabei werden in den Gebieten 1 - 6 negative städtebauliche Auswirkungen vermutet, wenn mehr als eine Vergnügungsstätte pro Straßenkarree zugelassen wird. Insofern gilt die textliche Festsetzung, dass eine Vergnügungsstätte im Sinne einer Spielhalle dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nur eine dieser Vergnügungsstätten pro Straßenkarree bzw. pro Straßenzug zugelassen wird. Die Prüfung des Einzelfalles wird im Rahmen einer Bauanfrage vorgenommen, da im Be-



bauungsplan die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt wird. Von einer abgestuften Prüfung bei Bauanfragen ab einem Abstand von 300 m der Vergnügungsstätten untereinander wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Städtebauliche Negativwirkungen können auch durch sonstige Vergnügungsstätten und auch durch sonstige gewerbliche Nutzungen, wie Internet-Cafés oder Telefonshops, ausgelöst werden. Somit können durch diese Regelung nur bedingt die Negativwirkungen von Agglomerationen unterbunden werden.

Die Anwendung der Regelung zum 300-m-Radius für Spielhallen ist in Dietzenbach nicht sinnvoll. So sollen Vergnügungsstätten nur in dem vorliegenden Gewerbegebiet zugelassen werden, dessen Ausdehnung begrenzt ist. Die sonstigen Gewerbe- und Kerngebiete der Stadt sollen dagegen von Vergnügungsstätten freigehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist deshalb die vorgenommene Abweichung von den Bestimmungen des § 2 Abs. 2 SpielhG,HE (100-m-Radius) nach § 2 Abs. 3 dieses Gesetzes durchaus vertretbar (zu den städtebaulichen Kriterien, nach denen Vergnügungsstätten im Plangebiet sinnvoll sind, vgl. Kap. 6).

5 AUSGANGSSITUATION

5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird, von mischgebietstypischen Nutzungen an der Robert-Koch-Straße und an der Max-Planck-Straße abgesehen, weitgehend gewerblich genutzt. Dabei ist es hinsichtlich der jeweils überwiegenden Nutzungsart in einzelne Teilbereiche zu untergliedern. So herrschen auf den Grundstücken, die beiderseits des nördlichen Teilabschnittes der Justus-von-Liebig-Straße und damit nördlich der Kreisquerverbindung (K 174) liegen, Betriebe des Kfz-Gewerbes vor (z.B. Autohäuser, Werkstätten, Reifendienst). In diesem Bereich sind aber auch sonstige Gewerbebetriebe sowie einzelne Wohngebäude, die augenscheinlich dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind, anzutreffen. Eine „Sondernutzung“ stellt das Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 8 dar, auf dem in den letzten Jahren eine Moschee errichtet wurde. Eine weitere Moschee befindet sich in dem Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 1. Zudem sind in diesem Bereich ein Getränkeabholmarkt sowie ein Möbelmarkt ansässig. In der Justus-von-Liebig-Straße 19 ist auch das Integra-



tionszentrum der Stadt Dietzenbach. Hier werden diverse soziale Integrationsangebote von der Stadt Dietzenbach gebündelt angeboten ebenso wie eine Erstunterkunft für Flüchtlinge.

Die Quartiere, die beiderseits der Paul-Ehrlich-Straße, der Emil-von-Behring-Straße, der Max-Planck-Straße bzw. der Voltastraße sowie der Robert-Koch-Straße liegen, sind z.T. durch großflächige Gewerbegebäude (Hallen), aber auch durch kleinteilige Gewerbebauten auf kleineren Grundstücken charakterisiert. Dabei handelt es sich u.a. um Unternehmen des Maschinen- und Anlagenbaus sowie um kleinere Logistikbetriebe. Es sind aber auch hochspezialisierte Unternehmen bzw. Betriebe der IT-Branche vorhanden. Zudem sind einzelne Kfz-Betriebe sowie betriebliche Wohngebäude anzutreffen. Unmittelbar südwestlich des Einmündungsbereichs Robert-Koch-Straße/Ober-Rodener-Straße befindet sich ein Textildiscountmarkt. Einzelne, (z.T.) großflächige Grundstücke an der Robert-Koch-Straße, an der Justus-von-Liebig-Straße, am Südwestrand der Voltastraße sowie an der Max-Planck-Straße sind derzeit noch unbebaut und stellen sich als Wiesenflächen dar.

Im Jahr 2007 hat die Stadt Dietzenbach einzelne Räume des Anwesens Max-Planck-Straße 9 angemietet. Dort ist ein städtisches Boxprojekt untergebracht, welches den Boxsport mit dem Thema „Gewaltprävention“ verbindet. Zudem dient es in erster Linie dazu, Jugendlichen und jungen Erwachsenen den Verzicht auf Gewalt als Mittel der Konfliktbewältigung sowie den respektvollen Umgang miteinander zu vermitteln. Der Trainingsbetrieb wird vom Boxclub Nordend Offenbach e.V. organisiert.

Weiterhin befindet sich in dem Anwesen Max-Planck-Straße Nr. 10 die AWO Lernwerkstatt der Stadt Dietzenbach. Sie richtet ihr Augenmerk auf Geringqualifizierte, Langzeitarbeitslose, Jugendliche mit Vermittlungshemmnissen und Frauen mit unterbrochenen Erwerbsbiographien. So werden ca. 200 Jugendliche und jüngere Erwachsene in Integrationskursen betreut. Dabei werden z.Zt. Qualifikationskurse für ca. 60 Jugendliche bereitgestellt. Dabei werden eine ganzheitliche Betreuung, eine passgenaue Qualifizierung und eine an den speziellen Bedürfnissen orientierte Beratung und Begleitung angeboten, damit auch diesen Personen der Einstieg in den Ausbildungs- und Arbeitsmarkt gelingt.



Auf dem Anwesen Paul-Ehrlich-Straße 8 wurde in den letzten Jahren eine ehemalige Lagerhalle zu einer Spielhalle mit 18-Stunden-Betrieb umgenutzt. Dabei wurde die Außenfassade dieses Gebäudes an die modernen Standards für eine solche Einrichtung angepasst. Die notwendigen Stellplätze wurden auf den nördlichen Freiflächen errichtet, wobei diese mit Einzelbäumen überstellt sind. In der Paul-Ehrlich-Straße 5 befindet sich zudem eine quasi öffentliche Nutzung, die Beratungsstelle von Pro Familia (pro familia Dietzenbach, Kreisverband Offenbach e.V.).

Auf den Grundstücken Robert-Koch-Straße 9 und 11 bzw. Max-Planck-Straße 1 und 3 sowie Messenhäuser Straße 2 stehen mehrgeschossige Wohngebäude. Deren Bewohner gehören zum Großteil zu den sozialschwachen Schichten. Zudem ist die Bewohnerschaft durch einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen charakterisiert, die zum Teil von Lohnersatzzahlungen (Hartz IV) leben. In einem Gebäudeteil, das unmittelbar nordwestlich des Einmündungsbereiches Robert-Koch-Straße/Max-Planck-Straße liegt, ist ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt untergebracht. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein kleineres Hotel. In dem Anwesen Messenhäuser Straße 4, das weitgehend als gewerbliche Lagerhalle dient, ist ein Internet-Café untergebracht.

Auch die Teilflächen des Plangebietes, die südlich der Kreisquerverbindung liegen (Straße „Am Hirschhügel“, Alfred-Nobel-Straße, Südabschnitt der Justus-von-Liebig-Straße und Messenhäuser Straße), sind gewerblich geprägt. So befinden sich auf den Grundstücken, die beiderseits der Südabschnitte der Justus-von-Liebig-Straße liegen, Gebäude unterschiedlicher Gewerbebezüge. Dagegen sind die Grundstücke „Am Hirschhügel“ 4 bis 8 sowie diejenigen, die östlich der Südabschnitte der Messenhäuser Straße liegen bzw. unmittelbar an die Alfred-Nobel-Straße angrenzen, durch großflächige Lagerflächen und Hallengebäude geprägt. Sie werden von verschiedenen Logistikunternehmen und Speditionen genutzt.

5.2 Bewertung

Leerstand/ Umnutzung

Der überwiegende Teil der Gewerbebauten innerhalb des Plangebietes, insbesondere die vorgenannten Hallen- und Lagerflächen, aber auch die Gewerbebauten des sogenannten „klassischen“ Gewerbes werden gemäß einer Bestandserhebung vom



Februar 2012 entsprechend genutzt. Allerdings konnte insbesondere bei einzelnen Bürogebäuden ein Leerstand festgestellt werden. Eine Nutzungsaufgabe im Bereich der von Logistik- und Speditionsunternehmen genutzten Flächen, der „klassischen“ Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bzw. der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und ein daraus resultierender weiterer Leerstand ist zumindest kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

In welchem Zeitraum die o.g. leer stehenden Gebäude wieder genutzt werden, ist bedarfsabhängig und kann aus städtebaulicher Sicht nicht eingeschätzt werden. Eine Umnutzung dieser Einrichtungen zu einer „Vergnügungsstätte“, insbesondere zu einer Spiel- oder Automatenhalle wäre nach Durchführung von Umbaumaßnahmen (Grundrissveränderung) innerhalb dieser Gebäude möglich.

Wie bereits erwähnt, ist oftmals mit dem Betrieb von derartigen Einrichtungen eine bekanntermaßen hohe Gewinnerzielung verbunden. Daher liegt das Risiko solcher Umnutzungstendenzen im Bereich des Plangebietes, auch aufgrund der gewinnspezifischen Standortvorteile, die dieses insbesondere nach dem ersten Kurzgutachten zum Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ besitzt, im unteren bis mittleren Bereich (vgl. hierzu Kap. 8.5 dieses Konzeptes).

Nutzungsmischung

Das Gewerbegebiet unterscheidet sich durch seine Dichte und Nutzungsmischung deutlich von den Gewerbegebieten Dietzenbach-Mitte und -Nord. Die Nutzung ist zwar geprägt durch einen hohen Anteil an Kfz-Betrieben, es ist aber insgesamt sehr viel stärker gemischt. Weiterhin ist das Gebiet durchsetzt mit Einzelhandelsbetrieben. Deren Baugenehmigungen wurden i. d. R. vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 14/3 Ä erteilt (Rechtskraft seit März 2006). So sind nach diesem Änderungsbebauungsplan Einzelhandelsbetriebe, die den Endverbraucher bedienen, unzulässig, sodass seit März 2006 und damit auch zukünftig keine neuen derartigen Unternehmen in diesem Bereich mehr entstehen können.

Auch die Qualität der Betriebe ist sehr unterschiedlich. Die gewerbliche Bandbreite bewegt sich von Betrieben der IT-Branche bis hin zum türkischen Lebensmit-



teleinzelhandel. Südlich der K 174 sind dagegen keine Handelseinrichtungen vorhanden, wobei die Nutzung insgesamt homogen ist (Logistik- und Speditionsbetriebe).

Trading-down-Effekt

Gemäß dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ und insbesondere seinem ersten Kurzgutachten ist aufgrund dieser gesamtheitlichen Nutzungsmischung von unterschiedlicher Qualität der Trading-down-Effekt durch verschiedene Arten von Vergnügungsstätten zwar möglich. Gleichzeitig erfolgt aber die Einschätzung, dass insbesondere Festhallen, Diskotheken, Nachtbars oder auch Swinger-Clubs voraussichtlich nicht von ausreichendem Gewicht sind, um einen Komplettausschluss zu begründen. Um gleichwohl die Ansiedlung dieser Einrichtungen steuern bzw. deren Massierung unterbinden zu können, kann hier die Zulässigkeit der genannten Nutzungsarten unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumt werden. So sollten Swinger-Clubs und Nachtclubs auf den Grundstücken am nördlichen Teilabschnitt der Justus-von-Liebig-Straße ausgeschlossen werden. Festhallen und Diskotheken können dagegen hier relativ konfliktarm angesiedelt werden.

Sozialstruktur

Neben den o.g. verschiedenen Aspekten bedarf es in diesem Zusammenhang auch der Betrachtung der Sozialstruktur. So gehören die Bereiche, die an die südlichen Teilabschnitte der Robert-Koch-Straße angrenzen und damit insbesondere die Anwesen Robert-Koch-Straße 9 und 11 bzw. Max-Planck-Straße 1 und 3 zum sogenannten „Sozialraum 2“ (vgl. hierzu Anlagen 9.2). Dieser ist dabei durch einen hohen Anteil Kinder/Jugendlicher charakterisiert (157 Kinder bis 18 Jahre, 228 bis 25 Jahre, von denen 74 bzw. 81 Kinder/Jugendliche Hartz IV-Leistungen empfangen). Die übrigen Teilflächen des Plangebietes gehören zum „Sozialraum 8“ (vgl. hierzu Anlagen 9.2). Dieser weist einen Anteil von 846 Kindern/Jugendlichen bis 18 Jahren auf (12,1 % der in der Gesamtstadt lebenden Kinder/Jugendlichen) bzw. 382 (45,2 %), die von Hartz IV-Leistungen leben. Bei den Jugendlichen bis 25 Jahren beträgt der Anteil 1.247 (12,5 %) bzw. 484 (38,8 %).

Aufgrund der entsprechenden Bestimmungen des Jugendschutzgesetzes erhalten Jugendliche erst ab dem 18. Lebensjahr Zutritt zu Spiel- und Automatenhallen, sodass



die Gefährdung von Kindern durch Glücksspiel (Spielsucht) relativ gering ist. Gleichzeitig haben entsprechende Sozialstudien ergeben, dass insbesondere gestörte Sozialbeziehungen, mangelnder schulischer und beruflicher Erfolg sowie schlechte Wohn- und Freizeitbedingungen zu vermehrten Besuchen von Spiel- und Automatenhallen führen können. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass nicht vordergründig der Geldgewinn maßgebend ist, sondern vielmehr die Flucht aus dem Alltag, die Minderung depressiver Stimmungen sowie die Bewältigung von Einsamkeit.

Da insbesondere die Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße/Max-Planck-Straße/Messenhäuser Straße mit verschiedenen sozialen Problemen behaftet ist (Überbelegung, hohe Dichte, ethische Konflikte, Lärm u. ä.) soll die Anzahl der Vergnügungsstätten, insbesondere von Automaten- und Spielhallen, begrenzt werden. Eine solche Regelung wird aus städtebaulicher Sicht aber auch deshalb für sinnvoll angesehen, um z.B. den Bildungsauftrag der Lernwerkstatt in der Max-Planck-Straße insbesondere durch benachbarte Vergnügungsstätten/Spielhallen nicht zu erschweren. So dient die Einrichtung der Lernwerkstatt mit ihrem Angebot der Schaffung und dem Erhalt von sozialstabilen Bewohnerstrukturen im gesamten Stadtgebiet von Dietzenbach. Zudem kommen die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die in der Lernwerkstatt betreut werden, zu einem großen Anteil aus dem angrenzenden „Sozialraum 2“.

5.3 Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 14/4 stellt einen Änderungsbebauungsplan zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/3 dar. Dieser setzt in großen Teilen des Plangebiets ein Gewerbegebiet fest, in einem Teilbereich ein Mischgebiet. Das bestehende Misch- und das bestehende Gewerbegebiet sind bereits vollständig erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Eine zusätzliche Ausnutzung des Plangebiets mit einer Veränderung der Ausnutzungsziffern der baulichen Nutzung ist mit dem Änderungsbebauungsplan Nr. 14/4 nicht vorgesehen. Da die bestehende Erschließung des Gebiets für den aufkommenden Kfz-Verkehr ausreicht, wird kein zusätzlicher oder veränderter Ausbau der bestehenden Straßen benötigt.



5.4 Umweltaspekte

Die unmittelbaren umweltrelevanten Informationen, die zum Verständnis des Plangebiets beitragen, werden im Folgenden in den Kapiteln Verkehrsemissionen/Lärm, Boden, Altflächen und Grundwasser dargestellt.

5.4.1 Verkehrsemissionen/ Lärm

Das Verkehrsaufkommen im Bestand ist gewerbegebietstypisch. Zunehmend bedeuteten Gewerbenutzungen in Dietzenbach, dass die bestehenden Erschließungsstraßen neben täglichem Kfz-Verkehr auch nächtlichen Pkw- und Lkw- Verkehr aufnehmen müssen. So wird auch bei den „klassischen“ Gewerbetrieben zunehmend eine 24-Stunden-Nutzung eingeführt. Da sich somit der Andienungsverkehr dieser Unternehmen auf den vollen Tag- und Nachtzeitraum erstreckt, werden daher auch die in die/aus den Gewerbegebiete(n) führenden Straßen „rund um die Uhr“ durch Lkw-Verkehr belastet. Dadurch sind die im Gewerbegebiet bestehenden Quartiere ebenso wie das angrenzende Mischgebiet bereits den entsprechenden Verkehrsemissionen während des gesamten vollen Tag- und Nachtzeitraums ausgesetzt.

5.4.2 Boden

Der Schutz der natürlichen und raumbezogenen Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist im Hessischen Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) verankert. Auch nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, gemäß § 1 Absatz 6 Satz 2 Nr. 7 die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Das Problem der Bodenbelastungen darf in der Bauleitplanung nicht ausgeklammert werden. Auffällige Bodenveränderungen, die einen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen darstellen, müssen dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitgeteilt



werden. Das Regierungspräsidium entscheidet, ob weitere Untersuchungen für die betroffenen Flächen eingeleitet werden. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.02.2016 ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen. Dabei sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz vorzulegen.

5.4.3 Altflächen/ Altlasten

Bei der Beurteilung von Belastungen gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip, nicht jedoch die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Vor diesem Hintergrund werden die in dem Plangebiet bestehenden Altflächen im Bebauungsplan dargestellt.



Die nachfolgenden Einträge sind der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) entnommen. Sie werden beim Regierungspräsidium Darmstadt als eigenständige bodenschutzrechtliche Verfahren geführt:

- 438.001.000-001.009 „Ehem. Keller+Hoffmann“ (Paul-Ehrlich-Str. 5)
- 438.001.000-001.010 „Derustit GmbH“ (Emil-von-Behring-Str. 4)
- 438.001.000-001.378 „Bodenverunreinigung mit MKW“ (Robert-Koch-Str. 14)
- 438.001.000-001.372 „Redux - Nirec“ (Robert-Koch-Str. 20)
- 438.001.000-001.354 „Chem. Reinigung Mack“ (Messenhäuser Str. 14)
- 438.001.000-001.279 „Du Bois Chemie“ (Justus-von-Liebig-Str. 24)
- 438.001.000-001.361 „Illegaler Schrottplatz Ziegler“ (Justus-von-Liebig-Str. 30a)

Zu den einzelnen Altflächen können der ALTIS-Datei die folgenden Informationen entnommen werden:

- **438.001.000-001.009 „ehem. Keller & Hoffmann“ (Paul-Ehrlich-Str. 5)**

An diesem Standort war ein Unternehmen ansässig, das Kunststoff verarbeitet hat, sowie ein Unternehmen, das die Vulkanisierung von Bereifungen durchgeführt hat. In der Branchenklasse der ALTIS-Datei werden diese Unternehmen in der Eintragung von 3 bis 4 geführt. Bei dieser Einstufung in die Branchenklasse 3-4 kann eine Gefährdung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Da eine Bewertung der Gesamtfläche bisher nicht durchgeführt wurde, ist bei einem Bauantragsverfahren auf diesem Grundstück das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, zu beteiligen. Hier wird die Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung des Standorts mittels einer Einzelfallrecherche durchgeführt.

- **438.001.000-001.010 „Derustit GmbH“ (Emil-von-Behring-Str. 4)**

An diesem Standort waren Unternehmen ansässig, die chemische Produkte hergestellt haben. Die Firma der Deutschen DERUSTIT, die Oberflächen chemisch behandelt, ist weiterhin an diesem Standort ansässig (s. Kapitel 5.7.1). In der Branchenklasse der ALTIS-Datei werden die Altunternehmen in der Eintragung von 4



bis 5 geführt. Bei der Einstufung in die Branchenklasse 4-5 kann eine Gefährdung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. In der ALTIS-Datei ist an diesem Standort bereits eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Die Bewertung der Bodenveränderung ergab einen Chlor-Kohlenwasserstoff-Schaden. Der Schaden wird derzeit saniert. Der Hauptschadensbereich wird ausgekoffert. Die Restbelastung wird abgesaugt. Die Grundwasser- und Bodenluftsanierung dauert nach den vorliegenden Unterlagen aus dem Jahr 2016 an. Insofern ist bei einem Bauantragsverfahren auf diesem Grundstück das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, zu beteiligen. Hier werden die Abwägung der bestehenden Gefahr und die Notwendigkeit der Fortführung der Sanierung durchgeführt.

- **438.001.000-001.378 „Bodenverunreinigung mit MKW“ (Robert-Koch-Str. 14)**
An diesem Standort wurden schädliche Bodenveränderungen im Rahmen von Kanalarbeiten und ein Sanierungsbedarf festgestellt. In der ALTIS-Datei ist kein Altstandort mit einer Brache eingetragen. Bei einem Bauantragsverfahren auf diesem Grundstück ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, zu beteiligen. Hier wird die Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung des Standorts durchgeführt und bewertet, ob die Sanierung des festgestellten Schadensfalls für die Weiterführung eines Baugenehmigungsverfahrens Voraussetzung ist.
- **438.001.000-001.372 „Redux - Nirec“ (Robert-Koch-Str. 20)**
An diesem Standort waren ein Fuhrunternehmen, das erlaubnispflichtige Güter transportierte, sowie ein Unternehmen ansässig, das Batterien recycelte. In der Branchenklasse der ALTIS-Datei werden diese Unternehmen in der Eintragung von 3 bis 4 geführt. Bei dieser Einstufung in die Branchenklasse 3-4 kann eine Gefährdung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Hier wurde eine Sanierung durch Bodenaustausch vorgenommen. Die ALTIS-Datei verzeichnet keinen weiteren Handlungsbedarf für eine Sanierung bei der derzeitigen Nutzung als ausschließlicher Gewerbebetrieb. Deshalb ist bei der derzeitigen Nutzung als ausschließlicher Gewerbebetrieb keine Beteiligung des Regierungspräsidium



Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, notwendig. Bei einer weitergehenden Nutzung, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/3 für das Gewerbegebiet vorgesehen ist (z.B. für Betriebswohnungen), ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, im Bauantragsverfahren oder Nutzungsänderungsverfahren zu beteiligen. Hier wird die Abwägung einer möglichen Gefahr bei der angefragten Nutzung des Standorts durchgeführt und bewertet, ob die durchgeführte Sanierung des festgestellten Schadensfalls für die Weiterführung eines Baugenehmigungsverfahrens ausreicht.

- **438.001.000-001.354 „Chem. Reinigung Mack“ (Messenhäuser Str. 14)**

An diesem Standort war eine chemische Großreinigung mit Färberei ansässig. In der Branchenklasse der ALTIS-Datei wird dieses Unternehmen in der Eintragung von 5 geführt. Bei dieser Einstufung in die Branchenklasse 5 kann eine Gefährdung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend wurde in der ALTIS-Datei der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgenommen. Da eine Bewertung der Gesamtfläche bisher nicht durchgeführt wurde, ist bei einem Bauantragsverfahren auf diesem Grundstück das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, zu beteiligen. Hier wird die Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung des Standorts mittels einer Einzelfallrecherche durchgeführt.

- **438.001.000-001.279 „Du Bois Chemie“ (Justus-von-Liebig-Str. 24)**

An diesem Standort waren ein Vertrieb von speziellen Reinigungsmitteln, ein Transportunternehmen zum Transport von erlaubnispflichtigen Gütern und ein Herstellungsbetrieb von chemischen Grundstoffen ansässig. In der Branchenklasse der ALTIS-Datei werden diese Unternehmen in der Eintragung von 4 bis 5 geführt. Bei dieser Einstufung in die Branchenklasse 4-5 kann eine Gefährdung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bewertung der Fläche durch das Regierungspräsidium wurde der Altlastenverdacht jedoch aufgehoben. Die Überwachung und eine Nachkontrolle haben keinen aktuellen Handlungsbedarf ergeben. Bei einem Bauantragsverfahren auf diesem Grundstück sollte das Regie-



rungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, zu informativen Zwecken beteiligt werden. Da sich ggf. durch eine veränderte Lage der baulichen Nutzung innerhalb eines Grundstücks auch der Zugang zum Boden verändern kann, wird die Abwägung einer möglichen Gefahr bei der geplanten Nutzung des Standorts durch das Regierungspräsidium Darmstadt innerhalb eines Bauantragsverfahrens erneut durchgeführt.

- **438.001.000-001.361 „Illegaler Schrottplatz Ziegler“ (Justus-von-Liebig-Str. 30a)**

Ein Teil dieses Grundstücks wurde als illegaler Schrottplatz genutzt. Entsprechend dieser Nutzung wurde die Einstufung in der ALTIS-Datei in die Branchenklasse 0 vorgenommen. Die Sanierung des Standorts wurde durchgeführt und die illegal gelagerten Reifen wurden vollständig entsorgt. Eine Nachkontrolle des festgestellten Altstandorts ist bei gleichbleibendem Bestand nicht nötig. Dennoch wurde als Bewertung in der ALTIS-Datei festgehalten, dass bei einer Nutzungsänderung die Sanierungsrelevanz zu prüfen sei. Entsprechend sei auch die Entsorgungsrelevanz bei Bodeneingriffen zu prüfen. Dies bedeutet, dass bei einem Bauantragsverfahren, ebenso wie bei einem Nutzungsänderungsverfahren auf diesem Grundstück, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz zu beteiligen ist. Hier wird die Abwägung einer möglichen erneuten Gefahr bei der Nutzung des Bodens an diesem Standort mittels einer Einzelfallrecherche durchgeführt.

ALTIS-Datei

Generell gilt für Altflächen, die in der ALTIS-Datei aufgenommen sind, dass bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen betreffen, ggf. noch mit auffälligen schädlichen Bodenveränderungen, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen ist. Dabei sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen.



Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Baugenehmigungsverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Im Bebauungsplan sind die oben genannten Altflächen als „Flächen für Ablagerungen“ nach PlanZVO Nr. 7 mit der Zweckbestimmung Ablagerung dargestellt. Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen worden, dass die markierten Grundstücke Altflächen bezeichnen, die als eigenständige bodenschutzrechtliche Verfahren in der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) verzeichnet sind. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass bei allen Baumaßnahmen, die Altflächen betreffen, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu beteiligen ist (s. Kap. 5.4.2 Bodenschutz).

5.4.4 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.11.2013 liegen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die Graphik in der Anlage 9.3 zeigt die bisherigen Erkenntnisse. Die mögliche Belastung durch ehemalige Flakstellungen liegt im Plangebiet südlich der Paul-Ehrlich-Straße. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt können im gesamten Stadtgebiet Bombenfunde auftreten. Deshalb wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung des Plangebietes, einer Sondierung auf Kampfmittel, vor Beginn der Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen hingewiesen. Zur Dokumentation der Räumdaten ist das jeweils aktuelle Datenmodul des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verwenden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen.



5.4.5 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (Verordnung vom 12. Juli 1985, StAnz. 32/1985 S. 1548). Diese Verordnung ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Im Textteil des Bebauungsplans wurde diese als Hinweis aufgenommen und gemäß Schreiben des Kreises Offenbach vom 23.06.2017 zusätzlich um nachfolgende Passagen ergänzt:

- Jegliche Art der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Mulden, Rinnen, Schächte oder Rigolen ist verboten und erfordert eine Genehmigung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Lediglich bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster ist kein Antrag zu stellen.
- Das Ablagern und der Einbau von Bauschutt, Recyclingmaterial oder sonstigen Stoffen, soweit diese auslaugbare Bestandteile enthalten, sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Unter bestimmten Voraussetzungen kann im Einzelfall von dem Verbot des Einbaus von Recyclingstoffen abgewichen werden. Dies bedarf der Zustimmung des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasserbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, und ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu beantragen.

Auf dem Betriebsgelände der Firma Derustit GmbH in der Emil-von-Behring-Straße 4 befindet sich eine lokal begrenzte Grundwasserverunreinigung. Sie wird vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz über ein Monitoring überwacht. Die Grundwasserverunreinigung wird nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.01.2017 nicht als ‚erheblich‘ eingestuft. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auf eine Kennzeichnung der Fläche als „Umgrenzung von Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nach PlanZVO Nr. 15.12. verzichtet. Die Kennzeichnung



erfolgt als „Fläche für Ablagerungen“ nach PlanZVO Nr. 7 mit der Zweckbestimmung Ablagerung und der zusätzlichen Kennzeichnung G = Grundwasserverunreinigung.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/4 sind Bodendenkmäler vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung bekannt, die gemäß Schreiben des Kreises Offenbach vom 23.06.2017 nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt sind (vgl. hierzu Teil D ‚Nachrichtliche Übernahmen‘, Pkt. 1). Hierbei handelt es sich um Siedlungsspuren der Steinzeit, der Bronze- und der Eisenzeit sowie um Reste einer mittelalterlichen Siedlung. Die Ausdehnung der Bodendenkmäler ist bisher nicht abschließend bekannt. Gegebenenfalls können durch die vorhandenen Denkmäler bei Genehmigungsverfahren Einschränkungen durch die notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren auftreten. Die bisher bekannten Bereiche von Bodendenkmälern können den als Anlage 9.4 beigefügten Skizzen entnommen werden. Diese Skizzen wurde von Hessen Archäologie übermittelt. In die Planzeichnung wurden die bisher bekannten Bodendenkmäler nicht aufgenommen, da für ihre konkrete Abgrenzung bislang die Daten fehlen. Im Teil D ‚Nachrichtliche Übernahmen‘ des Bebauungsplans Nr. 14/4 wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen ggf. denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen sind. Gemäß Schreiben des Kreises Offenbach vom 23.06.2017 findet folgender Hinweis unter Pkt. 1 Eingang in den Bebauungsplan Nr. 14/4: „Veränderungen an Bodendenkmälern bedürfen der Genehmigung nach § 18 HDSchG. Die Genehmigung für Eingriffe an den Bodendenkmälern erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach.“

6 PLANUNGSKONZEPT

Im Nachfolgenden werden die wesentlichen Planungsinhalte, die das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ sowie das erste und das zweite ergänzende Kurzgutachten für das Plangebiet vorschlagen, zusammenfassend dargelegt und erläutert.



6.1 Die Steuerungskonzepte „Vergnügungsstätten“: Zusammenfassung für das Gewerbegebiet Süd

Die Teilbereiche des Plangebietes, die an der Kreisquerverbindung liegen und somit verkehrlich äußerst günstig angebunden sind, wären grundsätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet (Gebiet 6). Diese Standortgunst nimmt allerdings insbesondere für die von der K 174 abgerückten Grundstücke ab, sodass auf in diesen Bereichen angesiedelte Vergnügungsstätten nur mit Hilfe von Werbepylonen oder entsprechenden Werbetafeln entlang der Kreisquerverbindung hingewiesen werden kann. Aufgrund der mit solchen Einrichtungen verbundenen Negativwirkungen, insbesondere für das Ortsbild, sollen Werbeanlagen deshalb nur bis in einer bestimmten Höhe zugelassen werden. Insgesamt wird die Standortgunst für die Flächen nördlich der K 174 von Seiten des Steuerungskonzeptes als gut bewertet. Für die südlich der Kreisquerverbindung gelegenen Flächen werden sie insbesondere aufgrund der etwas abgelegenen Situation als ausreichend eingestuft.

Weiterhin geht das o. g. Gutachten davon aus, dass die nördlichen Teilflächen des Gewerbegebietes „Dietzenbach-Süd“ mit ihren z.T. „klassischen“ Gewerbebetrieben und aufgrund der Nutzungsmischung ein stabiles Bodenpreisgefüge aufweisen. Die gewerbliche Nutzung ist in den Bereichen südlich der K 174 homogener als in den Bereichen nördlich der K 174, da südlich der K 174 keine Handelsnutzungen auftreten. Um keine weiteren Veränderungen in der homogenen gewerblichen Struktur durch Betriebe, die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen sind, zu ermöglichen, empfiehlt das Gutachten, in den Bereichen südlich der K 174 keine zusätzlichen Vergnügungsstätten/Spielhallen zuzulassen, die gegebenenfalls Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben können. Dennoch rechnet das Gutachten durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Spielhallen nicht grundsätzlich mit Verschiebungen im Bodenpreisgefüge. Ein gewisses Risiko hierzu besteht jedoch.

Das o.g. Gutachten stellt dar, dass die südlich der K 174 gelegenen Bereiche aus Betreibersicht nicht optimal erscheinen, weil sie schlecht einsehbar sind. Insofern können sie für Vergnügungsstätten/ Spielhallen nur mit wirksamen, also deutlich sichtbaren Werbeeinrichtungen genutzt werden. Die Werbeeinrichtungen werden im vorliegenden



Bebauungsplan gesteuert, um keine Werbeanlagen zuzulassen, die durch ihre Größe den Stadtraum negativ beeinflussen.

Im o.g. Gutachten wird empfohlen, trotz der verkehrsgünstigen Lage die Flächen direkt an der Kreisstraße nicht für Vergnügungsstätten/Spielhallen zu öffnen, da sie den Eingang in die Stadt Dietzenbach markieren. *„Die Stadteingangssituation sollte grundsätzlich frei von Vergnügungsstätten gehalten werden.“* (Dr. Jansen GmbH, a.a.O.).

Zusammengefasst stellt das Gutachten zur Steuerung von Vergnügungsstätten für das Plangebiet fest, dass *„aufgrund der heterogenen Nutzungsmischung sowie der Prägung durch Handelsunternehmen unterschiedlicher Qualität gewerbliche Trading-Down-Effekte nicht grundsätzlich zu erwarten seien.“* (ebd.). Deshalb kann in einzelnen Gebieten - unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen und Auflagen - durchaus eine Ansiedlung spezieller Typen von Vergnügungsstätten vertretbar sein. Diese einzelnen Arten von Vergnügungsstätten lösen unterschiedliche städtebauliche Negativwirkungen aus, wie im Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Aus diesem Grund sind unterschiedliche Differenzierungen hinsichtlich der Zulässigkeit der einzelnen Arten von Vergnügungsstätten notwendig. Die Differenzierungen bezüglich der Zulässigkeiten von unterschiedlichen Arten von Vergnügungsstätten werden im Weiteren im Kapitel 6.2 dargestellt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten/Spielhallen im Verhältnis zum Hessischen Spielhallengesetz

Die neuzeitliche Entwicklung hat gezeigt, dass sich bisher insbesondere Spielhallen mit mehreren Konzessionen vorrangig in Gewerbegebieten ansiedeln, oftmals allerdings nur in verkehrsgünstig gelegenen Gebieten (an Hauptverkehrsstraßen, an S-Bahnhaltepunkten). Diese Entwicklung ist in Hessen zukünftig nicht länger zu befürchten. So sind nach den entsprechenden Bestimmungen der Neuregelung des Spielhallenrechts in Hessen bei „Neuanlagen“ Mehrfachkonzessionen nicht mehr zulässig. Somit bedarf es diesbezüglich auch nicht der Aufnahme entsprechender Regularien für das Plangebiet.

Die 2. Ergänzung zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten geht, wie bereits erwähnt, auf die Neuregelungen des Spielhallenrechts in Hessen und damit u.a. auch auf



die Verhinderung von negativen Agglomerationswirkungen durch eine räumliche Steuerung von Spielhallen ein. Nach dem hessischen Gesetz zur Neuregelung des Spielhallenrechts (SpielhG, HE v. 28.06.2012) ist ein Mindestabstand von 300 m Luftlinie einzuhalten. Ggf. kann unter Berücksichtigung des Einzelfalls von dieser Anforderung abgewichen werden. Vor diesem Hintergrund kommt das Steuerungskonzept deshalb zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes, bei Zugrundelegung eines 300-m-Radius um die bestehende Spielhalle an der Paul-Ehrlich-Straße lediglich in den Teilbereichen, die südlich der Max-Planck-Straße liegen, eine weitere Spielhalle möglich wäre.

Nach den Regelungen im Bebauungsplan Nr. 14/4 könnte ggf. eine Spielhalle in einem Gebiet zulässig sein, die jedoch nach den Regelungen des Hessischen Spielhallengesetzes keine Konzession erhalten würde, da der Mindestabstand von der bestehenden Spielhalle in der Paul-Ehrlich-Straße nicht eingehalten ist. Die Regelungen des Hessischen Spielhallengesetzes beziehen sich auf pauschale Mindestabstände. Sie sind nicht an den jeweiligen konkreten Stadtraum gebunden, da sie eine landesweite Regelung darstellen. Im konkreten Plangebiet übernimmt die Regelung, nach der Vergnügungsstätten/Spielhallen in einzelnen Gebieten dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn nur eine entsprechende Vergnügungsstätte in einem Straßenzug und dem angrenzenden Kreuzungsbereich sowie nur eine entsprechende Vergnügungsstätte pro Straßenkarree/Straßenblock auftritt. Mit dieser Regelung wird eine Agglomeration von einzelnen Arten von Vergnügungsstätten verhindert und zugleich die Zulässigkeit auf den konkreten Stadtraum bezogen. Da diese Kriterien auf die gebildeten Gebiete hin orientiert sind, ist es dennoch denkbar, dass eine Vergnügungsstätte/ Spielhalle planerisch zulässig sein kann und dennoch weniger als 300 m Luftlinie von einer bereits bestehenden Spielhalle liegt und deshalb der Antragsteller keine Konzession zum Betreiben der Spielhallen erhält. Allerdings enthält das Hessische Spielhallengesetz eine sogenannte „Öffnungsklausel“, wonach unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts eine Abweichung vertretbar sein kann. **Da die Ordnungsbehörde der Stadt Dietzenbach die Entscheidung zur Erteilung einer Spielhallenkonzession unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Spielhallen vor Ort trifft, muss die Ordnungsbehörde im Bauantragsverfahren beteiligt werden.** Im Bauantragsverfahren ist



die Frage zu klären, ob die Erteilung der Konzession möglich ist und damit eine Grundlage für die entsprechende Bauvoranfrage bzw. für einen Bauantrag besteht.

6.2 Planungskonzept zur Regelung von Vergnügungsstätten

Im Bebauungsplan Nr. 14/4 werden elf unterschiedliche Nutzungsarten, die rechtlich unter den Vergnügungsstätten-Begriff fallen, einzeln betrachtet. Dies sind im Einzelnen: Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Freizeit-Center, Festhallen, Hochzeithallen, Swinger-Clubs, Tanzlokale, Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Einrichtungen für sportliche Zwecke, die mit für Vergnügungsstätten typischen Anlagen kombiniert sind. **Diese Nutzungsarten werden jeweils in Gruppen zusammengefasst. Die Zulässigkeit der Nutzungsgruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/4 wird wiederum in unterschiedlichen Gebieten differenziert geregelt.** Ziel dieser Regelungen ist es, im Plangebiet Vergnügungsstätten raumverträglich zuzulassen und damit ihre Ansiedlung so zu steuern, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen der Nutzungen auftreten, die vor allem bei einer Agglomeration von gleichartigen Vergnügungsstätten zu befürchten sind.

In den einzelnen Gebieten GE 1 bis GE 6 und MI 8 werden Unterarten der Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen oder als unzulässig festgesetzt. Mit der differenzierten Regelung der Zulässigkeit in den Teilräumen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs wird die städtebauliche Struktur der Teilräume berücksichtigt. Durch die abgestufte Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungsarten von Vergnügungsstätten werden die jeweiligen Vergnügungsstätten-Arten, die weniger Trading-down-Tendenzen auslösen, als Ausnahme zugelassen, wohingegen die Vergnügungsstätten, die einen Trading-down-Effekt in der Umgebung auslösen können, begrenzt. In den Gebieten, in denen Vergnügungsstätten-Unterarten wie Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken zulässig sind, wird deren Zulässigkeit so eingeschränkt, dass lediglich eine solche Vergnügungsstätte in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich errichtet werden darf. So wird der betrachtete Teilraum keinen Bodenspekulationen ausgesetzt und bleibt den allgemeinen gewerblichen Nutzungen vorbehalten.



Die Grundzüge der Regelungen von Zulässigkeiten der einzelnen Arten von Vergnügungsstätten in den Gebieten sind Folgende:

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros im Gewerbegebiet; dies gilt nicht für die Bebauung an beiden Seiten der Justus-von-Liebig-Straße nördlich der Kreisquerverbindung sowie an der Kreisquerverbindung selbst.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern und sonstigen kombinierten Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten im Gewerbegebiet; hiervon ausgenommen die Bebauung an der Kreisquerverbindung, da sich Trading-down-Tendenzen durch diese Nutzung an dieser Stadteingangssituation besonders gravierend auf das Gewerbegebiet auswirken können.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken im Gewerbegebiet; hiervon ausgenommen die westlich und südöstlich der Robert-Koch-Straße und an der westlichen Max-Planck-Straße an das bestehende Mischgebiet angrenzende Bebauung sowie an der Kreisquerverbindung.

Aus Gründen der von Diskotheken ausgehenden Lärmemissionen sind die Bereiche entlang der westlichen und südöstlichen Straßenseite der Robert-Koch-Straße sowie die Liegenschaft in der Max-Planck-Straße, die direkt an das Mischgebiet angrenzt, von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen. Hier sind Diskotheken unzulässig. Darüber hinaus sind Diskotheken direkt an der Kreisquerverbindung unzulässig, da sich Trading-down-Tendenzen durch diese Nutzung an dieser Stadteingangssituation besonders gravierend auf das Gewerbegebiet auswirken können.

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nachtlokalen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf eine Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; hiervon ausgenommen die Bebauung an beiden Seiten der Justus-von-Liebig-Straße nördlich der Kreisquerverbindung sowie an der Kreisquerverbindung selbst. Trading-down-Tendenzen durch diese Nutzungen können sich an dieser



Stadteingangssituation und an der Justus-von-Liebig-Straße besonders gravierend auf die dortige Gewerbenutzung auswirken können.

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Swinger-Clubs; hiervon ausgenommen die Bebauung an beiden Seiten der Justus-von-Liebig-Straße nördlich der Kreisquerverbindung sowie an der Kreisquerverbindung selbst. Trading-down-Tendenzen durch diese Nutzungen können sich an dieser Stadteingangssituation und an der Justus-von-Liebig-Straße besonders gravierend auf die dortige Gewerbenutzung auswirken können.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokalen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf eine Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird in der Robert-Koch-Straße (**Gebiet 1**) zusätzlich beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer dieser Einrichtungen in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Auch Freizeit-Center und sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten sind in diesem Bereich in der Robert-Koch-Straße beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer dieser Nutzungsarten in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Diese Beschränkungen werden festgesetzt, um eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten zu verhindern. Eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten verstärkt mögliche Trading-down-Tendenzen.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokalen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf eine Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird in der Paul-Ehrlich-Straße und in der Emil-von-Behring-Straße (**Gebiet 2**) zusätzlich beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer dieser Einrichtungen in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Auch Freizeit-Center und sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten sind in diesem Bereich in der Paul-Ehrlich-Straße und in der Emil-von-Behring-Straße beschränkt durch die Zulässigkeit von



lediglich einer dieser Nutzungsarten in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Diese Beschränkungen werden festgesetzt, um eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten zu verhindern. Eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten verstärkt mögliche Trading-down-Tendenzen.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Freizeit-Centern und sonstigen kombinierten Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wird in der Justus-von-Liebig-Straße (**Gebiet 3**) zusätzlich beschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit der genannten Arten von Vergnügungsstätten auf maximal 50 % der Bruttogrundfläche des betreffenden Gebäudes und auf die Lage im Obergeschoss. Darüber hinaus wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der hier genannten Arten von Vergnügungsstätten beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer der genannten Einrichtungen oder einer Diskothek in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Diese Beschränkungen werden festgesetzt, um eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten zu verhindern. Eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten verstärkt mögliche Trading-down-Tendenzen.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Centern und sonstigen kombinierten Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wird in dem Bereich um das bestehende Mischgebiet (**Gebiet 8**) in der Robert-Koch-Straße und (tlw.) der Max-Planck-Straße (**Gebiet 4**) zusätzlich beschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit der genannten Arten von Vergnügungsstätten auf maximal 50 % der Bruttogrundfläche des betreffenden Gebäudes und auf die Lage im Obergeschoss. Darüber hinaus wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der hier genannten Arten von Vergnügungsstätten beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer Spielhalle, einem Wettbüro, einem Freizeit-Center oder einer kombinierten Einrichtung in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich.

Auch Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf eine Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in diesem Bereich an der



Max-Planck-Straße beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer dieser Nutzungsarten in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Diese Beschränkungen werden festgesetzt, um eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten zu verhindern. Eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten verstärkt mögliche Trading-down-Tendenzen.

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Centern und sonstigen kombinierten Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten wird in der Max-Planck-Straße **(Gebiet 5)** zusätzlich beschränkt durch die ausschließliche Zulässigkeit der genannten Arten von Vergnügungsstätten auf maximal 50 % der Bruttogrundfläche des betreffenden Gebäudes und auf die Lage im Obergeschoss. Darüber hinaus wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der hier genannten Arten von Vergnügungsstätten beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer Spielhalle, einem Wettbüro, einem Freizeit-Center oder einer kombinierten Einrichtung in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich.

Auch Diskotheken, Nachtlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf eine Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in diesem Bereich an der Max-Planck-Straße beschränkt durch die Zulässigkeit von lediglich einer dieser Nutzungsarten in einem Straßenblock, in einem Straßenzug und in einem Kreuzungsbereich. Diese Beschränkungen werden festgesetzt, um eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten zu verhindern. Eine Agglomeration der genannten Nutzungsarten verstärkt mögliche Trading-Down-Tendenzen.

- **Festhallen, Hochzeitshallen und Tanzlokale sind - mit einzelnen Ausnahmen - in allen Gebieten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.** Aus Gründen der Lärmemissionen dieser Nutzungsarten sind folgende Bereiche von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen: die westliche und südöstliche Straßenseite der Robert-Koch-Straße und die Liegenschaft in der Max-Planck-Straße, die direkt an das Mischgebiet angrenzt. Hier sind die genannten Nutzungsarten unzulässig.



- **Im Mischgebiet (Gebiet 8) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

Im Folgenden werden die Festsetzungen in den einzelnen Gebieten im Detail dargelegt:

6.2.1 Gebiet 1 (Gewerbegebiet)

Das Gebiet 1 umfasst die Bereiche auf der westlichen Straßenseite der Robert-Koch-Straße, von der Hausnummer 1 bis zur Hausnummer 3. In diesem Bereich ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten relativ unproblematisch. So ist in dem durch Handel geprägten Teilgebiet nicht damit zu rechnen, dass zukünftig die beschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu Verschiebungen im Bodenpreisgefüge führen wird. Gemäß den Ergebnissen des o.g. Konzeptes sollen Vergnügungsstätten im Gebiet 1 ausnahmsweise zugelassen werden. Da die Auswirkungen im Hinblick auf ein mögliches Trading-Down des Plangebiets je nach Art der Vergnügungsstätten unterschiedlich sind, werden für einzelne Arten der Vergnügungsstätten unterschiedliche Rahmenbedingungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit aufgestellt.

Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

So werden Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine Agglomerationswirkung von mehreren Einrichtungen dieser Art ausgeht. Die städtebaulichen Negativwirkungen, die sich aus einer Agglomeration von Typen der vorgenannten Vergnügungsstätten ergeben (vgl. hierzu auch Kap. 3 der ersten Ergänzung zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten) würden sich durch eine Häufung in diesem Bereich von Dietzenbach noch verstärken. Da es aber Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Dietzenbach ist, diese Entwicklung langfristig zu unterbinden, setzt der Bebauungsplan für die einzelnen Arten von Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) fest, dass nur eine dieser Einrichtungen in einem Karree bzw. Block und auch nur eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug mit dem daran



angrenzenden Kreuzungsbereich angesiedelt werden darf. Durch diese Regelung wird verhindert, dass sich insbesondere im Hinblick auf die o.g. Negativwirkungen keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Mit dieser Agglomerationsregelung wird ein „Trading-down-Effekt“ in der Umgebung von Vergnügungsstätten verhindert. Gleichzeitig wird mit den entsprechenden Kriterien die Ansiedlung derartiger Einrichtungen stadträumlich verträglich gestaltet. Das für die Gesamtstadt wichtige Gewerbegebiet kann so in seinem Charakter für kleine Gewerbetreibende bewahrt werden.

Freizeit-Center, kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten

Das Steuerungskonzept weist darauf hin, dass Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen (wie z.B. „reine“ Bowlingcenter), keine Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne darstellen. Anders verhält es sich allerdings, wenn z. B. in einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden, wie z.B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals oder auch Großbildleinwände, die aufgrund ihrer Größenordnung über die in der Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgehen. So hat ein Bowlingcenter als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten. Somit können sowohl Freizeit-Center u. ä. sportliche Einrichtungen geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen; sie müssen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext beeinträchtigen. Deshalb werden unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen die zu den Vergnügungsstätten zählenden Freizeit-Center sowie sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten ausnahmsweise zugelassen.

Um diese Zielvorgaben zu erreichen, wird der Flächenanteil von Spiel- und Automatenhallen mit Gewinnmöglichkeiten in diesen Einrichtungen begrenzt. Freizeit-Center sowie die o.g. ähnlichen Einrichtungen sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche dieser Anlagen für Spiel- und Automatenhallen genutzt



werden und Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten lediglich in den Obergeschossen der Gebäude errichtet werden.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan auch für Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen im oben beschriebenen Sinn eine Regelung, mit der die Häufung dieser Anlagen verhindert wird. Der Bebauungsplan setzt für die hier genannten Arten von Vergnügungsstätten fest, dass jeweils nur eine dieser Einrichtungen in einem Karree bzw. Block und auch nur eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug mit dem daran angrenzenden Kreuzungsbereich angesiedelt werden darf. Durch diese Regelung wird verhindert, dass sich insbesondere im Hinblick auf die o.g. Negativwirkungen keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Da Freizeit-Center nach dem Vergnügungsstättenkonzept auch positive, belebende Aspekte für den Stadtraum bieten, dürfen Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen im oben beschriebenen Sinne zusätzlich zu den Vergnügungsstätten eingerichtet werden, die wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nur negative Folgen für das Stadtbild haben.

Mit dieser Agglomerationsregelung wird ein „Trading-down-Effekt“ in der Umgebung von Vergnügungsstätten verhindert. Gleichzeitig wird mit den entsprechenden Kriterien die Ansiedlung derartiger Einrichtungen stadträumlich verträglich gestaltet. Das für die Gesamtstadt wichtige Gewerbegebiet kann so in seinem Charakter für kleine Gewerbetreibende bewahrt werden.

Außerdem enthält der Bebauungsplan das Kriterium, dass ein Freizeit-Center in Form einer sportlichen Einrichtung in Kombination mit für Vergnügungsstätten typischen Anlagen oder als Einrichtung mit einem vergleichbaren Angebot dann als Spielhalle bewertet wird, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche mit den für Vergnügungsstätten typischen Geldspielgeräten genutzt werden. Mit dieser Festsetzung unterliegt eine kombinierte Einrichtung, deren Angebot überwiegend mit den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten ausgestattet ist, den oben genannten Regelungen für Spielhallen.



Swinger-Clubs

Swinger-Clubs sind in diesem Gebiet ausnahmsweise zulässig, da Auswirkungen dieser Einrichtungen im Hinblick auf Trading-down im Gebiet 1 als gering angesehen werden.

Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken

Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken sind lärmintensive Einrichtungen, da erfahrungsgemäß diese Veranstaltungen nicht nur innerhalb des Gebäudes stattfinden. Die zweite Ergänzung zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten führt hierzu an: *„Das zentrale Konfliktpotenzial, das von dieser Nutzungsart ausgeht, liegt insbesondere im Lärm, der von der Nutzung der betroffenen Gebäude selbst ausgeht. Zu nennen sind beispielsweise Musikdarbietungen oder die Geräusche von feiernden Teilnehmern sowie der Lärm, der im zeitlichen Zusammenhang mit Anfahrt und Abfahrt der Besucher oder Teilnehmer entsteht wie Motorengeräusch, Türeenschlagen, Gespräche bei der Verabschiedung etc.“* (Dr. Jansen GmbH, a.a.O.).

Ein Unterhaltungsprogramm oder Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein kann mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen. Westlich des Gebiets 1 liegt in einem Abstand von 60 m an der Eisenbahnstraße ein allgemeines Wohngebiet, festgesetzt mit dem Bebauungsplan Nr. 17. Eine Beeinträchtigung für die im Westen angrenzenden Nutzungen kann durch eine Ansiedlung von lärmintensiven Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken in diesem Gebiet nicht zulässig.

6.2.2 Gebiet 2 (Gewerbegebiet)

Zum Gebiet 2 gehören die Grundstücke, die an der östlichen Robert-Koch-Straße mit den Hausnummern 2–10 liegen, sowie die Grundstücke, die beiderseits der Paul-Ehrlich-Straße und der Emil-von-Behring-Straße liegen und die nicht direkt an die Justus-von-Liebig-Straße angrenzen; die Grundstücke, die direkt an die Justus-von-Liebig-Straße angrenzen, gehören zu Gebiet 3. Ähnlich verhält es sich für das Anwesen Emil-von-Behring-Straße 2, das zu Gebiet 4 zählt.



Die Flächen an der Emil-von-Behring-Straße und an der Robert-Koch-Straße, die einen Radius von 60 m um das Anwesen Emil-von-Behring-Straße 4 (Seveso-III-Betrieb) einnehmen, liegen solange im Gebiet 7 A, wie der Betrieb der Deutschen DERUSTIT hier ansässig ist (s. temporäre Festsetzungen Kapitel 6.3.3). Nach Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT fallen die Grundstücke im 60-m-Radius um das Grundstück Emil-von-Behring-Straße 4 in der gleichnamigen Straße in das Gebiet 2. Diese Festsetzung betrifft die Grundstücke in der Emil-von-Behring-Straße 3, 3A, 3B (tlw.), 4, 5 (tlw.), 6 und b (tlw.) sowie das Grundstück in der Robert-Koch-Straße 10 (tlw.).

Die Bereiche südlich der Kreisquerverbindung (K 174) mit den Straßen „Am Hirschhügel“, Justus-von-Liebig-Straße, Messenhäuser Straße und der nördlichen Alfred-Nobel-Straße liegen ebenfalls im Gebiet 2. Aus diesem Gebiet 2 herausgenommen sind dagegen die Grundstücke, die direkt an die Kreisquerverbindung angrenzen. Das sind die Messenhäuser Straße 14, „Am Hirschhügel 4-8“, sowie die Justus-von-Liebig-Straße 25 und 28/28a. Diese Bereiche werden dem Gebiet 6 zugeordnet. Darüber hinaus sind auf der östlichen Straßenseite der Justus-von-Liebig Straße die Hausnummern 36, 38, 40A und 42 aus dem Gebiet 2 ausgenommen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14/3 und 14/4.

Zuletzt umfasst das Gebiet 2 die Anwesen Messenhäuser Straße Nr. 6 (einschließlich des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücks Flur 25 Nr. 127/6 sowie 153/39) sowie Messenhäuser Straße 8 und 8A.

Im Gebiet 2 ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten relativ unproblematisch ist. So ist in den durch Handel geprägten beiden nördlich der K 174 gelegenen Teilflächen nicht damit zu rechnen, dass zukünftig die beschränkte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu Verschiebungen im Bodenpreisgefüge führen wird.

Auch der südlich der Kreisquerverbindung gelegene Teilbereich lässt bodenrechtliche Spannungen nur bedingt erwarten, da gemäß dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ dieser Standort wenig attraktiv für Vergnügungsstätten/Spielhallen ist. So sind in diesem Bereich nur wenige Handelsunternehmen angesiedelt. Allerdings sind neben großflächigen Logistikunternehmen auch kleinflächige, z.T. gemischt-gewerbliche Betriebe vorhanden. Zwar sollte nach dem o.g. Gutachten dieser Standort aufgrund der wenig optimalen Lage aus Betreibersicht nicht vorrangig für Vergnügungsstätten zur Ver-



fügung stehen. Dennoch werden die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge bei der Ansiedlung solcher Einrichtungen als relativ gering bewertet. Gemäß den Ergebnissen des o.g. Konzeptes sollen Vergnügungsstätten im Gebiet 2 ausnahmsweise zugelassen werden. Da die Auswirkungen im Hinblick auf ein mögliches Trading-down des Plangebiets je nach Art der Vergnügungsstätten unterschiedlich sind, werden für einzelne Arten der Vergnügungsstätten unterschiedliche Rahmenbedingungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit aufgestellt.

Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine Agglomerationswirkung von mehreren Einrichtungen dieser Art ausgeht. Die städtebaulichen Negativwirkungen, die sich aus einer Agglomeration von Typen der vorgenannten Vergnügungsstätten ergeben (vgl. hierzu auch Kap. 3 des ersten Kurzgutachtens) würden sich durch eine Häufung in diesem Bereich von Dietzenbach noch verstärken. Da es aber Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Dietzenbach ist, diese Entwicklung langfristig zu unterbinden, setzt der Bebauungsplan für die einzelnen Arten von Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken oder Nachtlokale) fest, dass jeweils nur eine dieser Einrichtungen in einem Karree bzw. Block und auch nur eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug mit dem daran angrenzenden Kreuzungsbereich angesiedelt werden darf. Durch diese Regelung wird verhindert, dass sich insbesondere im Hinblick auf die o.g. Negativwirkungen keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Mit dieser Agglomerationsregelung wird ein „Trading-down-Effekt“ in der Umgebung von Vergnügungsstätten verhindert. Gleichzeitig wird mit den entsprechenden Kriterien die Ansiedlung derartiger Einrichtungen stadträumlich verträglich gestaltet. Das für die Gesamtstadt wichtige Gewerbegebiet kann so in seinem Charakter für kleine Ge-



werbetreibende bewahrt bzw. für auf großflächige Gewerbegrundstücke angewiesene Logistikunternehmen vorgehalten werden.

Freizeit-Center, kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten

Das Steuerungskonzept weist darauf hin, dass Anlagen, die ausschließlich sportlichen Zwecken dienen (wie z.B. „reine“ Bowlingcenter), keine Vergnügungsstätten im bauplanungsrechtlichen Sinne darstellen. Anders verhält es sich allerdings, wenn z. B. in einer Indoor-Sportanlage die für Vergnügungsstätten typischen Angebote zusätzlich unterbreitet werden wie z.B. Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, Internet-Terminals oder auch Großbildleinwände, die aufgrund ihrer Größenordnung über die in der Gastronomie regelmäßig mögliche Anzahl hinausgehen. So hat ein Bowlingcenter als Vergnügungsstätte eine deutlich andere städtebauliche Wirkung als eine konventionelle Spielhalle mit Geldspielgeräten und Gewinnmöglichkeiten. Somit können sowohl Freizeit-Center u. ä. sportliche Einrichtungen geeignet sein, den öffentlichen Raum positiv zu prägen; sie müssen nicht zwingend den städtebaulichen Kontext beeinträchtigen. Deshalb werden unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen die zu den Vergnügungsstätten zählenden Freizeit-Center sowie sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten ausnahmsweise zugelassen.

Um diese Zielvorgaben zu erreichen, wird der Flächenanteil von Spiel- und Automatenhallen mit Gewinnmöglichkeiten in diesen Einrichtungen begrenzt. Freizeit-Center sowie die o.g. ähnlichen Einrichtungen sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche dieser Anlagen für Spiel- und Automatenhallen genutzt werden und Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten lediglich in den Obergeschossen der Gebäude errichtet werden.

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan auch für Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen im oben beschriebenen Sinn eine Regelung, mit der die Häufung dieser Anlagen verhindert wird. Der Bebauungsplan setzt für die hier genannten Arten von Vergnügungsstätten fest, dass jeweils nur eine dieser Einrichtungen in einem Karree bzw. Block und auch nur eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug mit dem daran angrenzen-



den Kreuzungsbereich angesiedelt werden darf. Durch diese Regelung wird verhindert, dass sich insbesondere im Hinblick auf die o.g. Negativwirkungen keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Da Freizeit-Center nach dem Vergnügungsstättenkonzept auch positive, belebende Aspekte für den Stadtraum bieten, dürfen Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen im oben beschriebenen Sinne zusätzlich zu den Vergnügungsstätten eingerichtet werden, die wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nur negative Folgen für das Stadtbild haben.

Mit dieser Agglomerationsregelung wird ein „Trading-Down-Effekt“ in der Umgebung von Vergnügungsstätten verhindert. Gleichzeitig wird mit den entsprechenden Kriterien die Ansiedlung derartiger Einrichtungen stadträumlich verträglich gestaltet. Das für die Gesamtstadt wichtige Gewerbegebiet kann so in seinem Charakter für kleine Gewerbetreibende bewahrt werden.

Außerdem enthält der Bebauungsplan das Kriterium, dass ein Freizeit-Center in Form einer sportlichen Einrichtung in Kombination mit für Vergnügungsstätten typischen Anlagen oder als Einrichtung mit einem vergleichbaren Angebot dann als Spielhalle bewertet wird, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche mit den für Vergnügungsstätten typischen Geldspielgeräten genutzt werden. Mit dieser Festsetzung unterliegt eine kombinierte Einrichtung, deren Angebot überwiegend mit den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten ausgestattet ist, den oben genannten Regelungen für Spielhallen.

Tanzlokale, Festhallen und Hochzeitshallen sowie Swinger-Clubs

Tanzlokale, Festhallen und Hochzeitshallen sowie Swinger-Clubs sind in diesem Gebiet ausnahmsweise zulässig, da Auswirkungen dieser Einrichtungen im Hinblick auf Trading-Down im Gebiet 2 als gering angesehen werden. Durch diese ausnahmsweise Regelung ist eine Einzelfallprüfung gemäß § 15 BauNVO möglich. So prüft in diesen Fällen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dietzenbach, inwieweit eine solche Anlage zugelassen werden kann. Dies bedeutet, dass dann keine positive baupla-



nungsrechtliche Stellungnahme bei einer Bauanfrage abgegeben werden kann, wenn bei einem geplanten Nutzungskonzept eine Gebietsunverträglichkeit (z.B. durch atypisches Verkehrsaufkommen) festgestellt wird.

Verkehrsaufkommen

Regelungen zum durch die jeweilige Einrichtung ausgelösten Verkehrsaufkommen werden nicht getroffen, da die Verkehrsbelastung im Einzelfall nachzuweisen ist. Zudem gilt der ausreichende Immissionsschutz unmittelbar. Da die Betriebe im Gewerbegebiet zunehmend ihre Betriebszeiten auf einen 24-Stunden-Betrieb ausdehnen, ist eine Einschränkung des von Vergnügungsstätten ausgelösten Verkehrs zugunsten von Betriebswohnungen nicht sinnvoll. Dies muss vielmehr dann für alle Gewerbearten vorgenommen werden.

Gemäß dem Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist grundsätzlich für Wohnungen sicherzustellen, dass nach DIN 4109 die relevanten Innenpegel jeweils eingehalten werden. Ein genauer Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes muss im Rahmen einer Bauvoranfrage bzw. des Bauantrags zwingend über ein Schallgutachten zulasten des Antragstellers erfolgen.

„Sex-Shops“

Für die Aufnahme spezieller Regelungen zum Ausschluss der zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden „Sex-Shops“ wird kein Erfordernis gesehen. So enthält der Bebauungsplan Nr. 14/3 Ä bereits eine entsprechende Regelung, wonach Einzelhandelsbetriebe für den Endverbraucher ausgeschlossen sind.

6.2.3 Gebiet 3 (Gewerbegebiet)

Dieser Bereich umfasst die Grundstücke, die beiderseits der Justus-von-Liebig-Straße und nördlich der Kreisquerverbindung liegen. Ausnahmen hierzu bilden die Grundstücke, die direkt an der Kreisquerverbindung liegen. Das sind die Anwesen Justus-von-Liebig-Straße 23 und 24/26. Diese Anwesen sind dem Teilbereich 6 zugeordnet.

Die vorgenannten Bereiche werden dabei durch die beiderseits der Justus-von-Liebig-Straße vorhandenen autoorientierten Service- und Handelsunternehmen geprägt.



Deshalb ist es insbesondere Ziel der städtebaulichen Planung, das in diesem Bereich angesiedelte Kfz-Handwerk/Verkauf zu sichern. Auch stellt dieser Abschnitt der Justus-von-Liebig-Straße eine markante Eingangssituation in dieses Gewerbegebiet dar, welche durch eine übermäßige Ansiedlung von Vergnügungsstätten empfindlich gestört würde. Darüber hinaus wurde in der Justus-von-Liebig-Straße das Integrationszentrum der Stadt Dietzenbach eingerichtet. Dieses könnte bei einem vermehrten Hineindrängen von Vergnügungsstätten in der Ausübung seiner sozialen Funktionen beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe kann daher dieses Gebiet als besonders sensibel in Bezug auf einen veränderten Bodenwert angesehen werden. Es ist deshalb besonders anfällig für den sogenannten „Trading-down-Effekt“. Entsprechend werden hier einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, während andere sehr begrenzt zugelassen werden, weil von ihnen jeweils als Einzelnutzung kein durchschlagender Trading-down-Effekt erwartet wird. Anders ist es, wenn die unten genannten Nutzungen gehäuft auftreten. Dann kann auch bei diesen Nutzungen ein Trading-down-Effekt auftreten. Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelnutzungen daran geknüpft, dass eben nur eine dieser Nutzungen pro Straßenzug, pro Straßenkarre und in dem daran angrenzenden Kreuzungsbereich auftritt.

Spielhallen und Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Gemäß den Ergebnissen des o.g. Konzeptes sollen Vergnügungsstätten im Gebiet 3 zwar grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Regelung gilt für Spielhallen und Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, da diese Einrichtungen in der Justus-von-Liebig-Straße eine Veränderung des Bodenpreisgefüges und damit ein deutliches Trading-down des derzeit sehr deutlich auf das Kfz-Gewerbe ausgerichteten Gebietes auslösen würden.

Freizeit-Center, Fest- und Hochzeitshallen, Tanzlokale, Diskotheken und kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten



Das Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten legt jedoch dar, dass unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen die Errichtung einzelner Typen von Vergnügungsstätten in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht dennoch vertretbar ist. So sind Freizeit-Center, Fest- und Hochzeitshallen, Tanzlokale, Diskotheken und kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten ausnahmsweise zulässig, zum Teil jedoch nur unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen.

Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten typischen Angeboten

Bei der Kombination einer Spiel- und Automatenhalle mit einem Freizeit-Center oder einer sportlichen Einrichtung wurde - wie im Gebiet 1 - die 50 %-Regelung aufgenommen. So wird ein Freizeit-Center oder eine sportliche Einrichtung dann als Spielstätte eingestuft, wenn mehr als die Hälfte der Bruttogrundfläche als Spielhalle genutzt werden. Die Größe der Spielstätten ist bei neuen Einrichtungen durch die entsprechenden Regelungen des Hessischen Spielhallengesetzes vom Juni 2010 limitiert. Danach ist u.a. lediglich eine Konzession mit maximal 12 Spielgeräten pro Einrichtung möglich. Deshalb werden unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen die zu den Vergnügungsstätten zählenden Freizeit-Center sowie sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. den für Vergnügungsstätten vergleichbaren Angeboten ausnahmsweise zugelassen. Dabei dürfen Freizeit-Center sowie die o.g. ähnlichen Einrichtungen dann zugelassen werden, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche dieser Anlagen für Spiel- und Automatenhallen genutzt werden und Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten lediglich in den Obergeschossen der Gebäude errichtet werden. Ein Freizeit-Center oder eine vergleichbare kombinierte Einrichtung ist jedoch nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn es in diesem Gebiet durch diese Einrichtung nicht zu einer Agglomeration von Vergnügungsstätten kommt, sodass durch die Häufung einzelner Vergnügungsstätten ein Trading-down-Effet in diesem Teilbereich ausgelöst werden kann. Der Bebauungsplan setzt für die hier genannten Arten von Vergnügungsstätten fest, dass jeweils nur eine dieser Einrichtungen oder eine Diskothek in einem Karree bzw. Block und auch nur eine dieser Einrichtungen oder eine Diskothek pro Straßenzug mit



dem daran angrenzenden Kreuzungsbereich angesiedelt werden darf. Durch diese Regelung wird verhindert, dass sich insbesondere im Hinblick auf die o.g. Negativwirkungen keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Durch diese Agglomerationsregelung wird ein „Trading-down-Effekt“ in der Umgebung von Vergnügungsstätten verhindert. Gleichzeitig wird mit den entsprechenden Kriterien die Ansiedlung derartiger Einrichtungen stadträumlich verträglich gestaltet.

Außerdem enthält der Bebauungsplan das Kriterium, dass ein Freizeit-Center in Form einer sportlichen Einrichtung in Kombination mit für Vergnügungsstätten typischen Anlagen oder als Einrichtung mit einem vergleichbaren Angebot dann als Spielhalle bewertet wird, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche mit den für Vergnügungsstätten typischen Geldspielgeräten genutzt werden.

Diskotheken

Auch Diskotheken sind in diesem Gebiet unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Da sich auch bei diesen Einrichtungen bei entsprechenden Häufungen (vgl. hierzu auch Kap. 3 des ersten Kurzgutachtens) städtebauliche Negativwirkungen entwickeln würden, ist in einem Karee/ Block jeweils lediglich eine Diskothek zulässig, wobei sich keine direkten Sichtbeziehungen oder Nachbarschaften ausprägen dürfen. Zugleich gilt in diesem Gebiet die genannte Agglomerationsregelung, dass nur eine Diskothek oder ein Freizeit-Center oder eine entsprechende kombinierte Einrichtung in einem Karee/Block und auch nur ohne direkte Sichtbeziehungen zulässig ist. So wird der bestehende Gewerbecharakter des Gewerbegebiets zusätzlich gestärkt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die ein Trading-down auslösen können, wird deutlich gesteuert.

Tanzlokale, Festhallen oder Hochzeitshallen

Weiterhin werden Typen von Vergnügungsstätten, aus deren Nutzungen für ein Gewerbegebiet lediglich geringe Störeinflüsse resultieren wie z.B. Tanzlokale, Festhallen oder Hochzeitshallen, ausnahmsweise zugelassen. Dies bedeutet, dass im jeweiligen Einzelfall die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach im Einvernehmen mit



der Stadt Dietzenbach entscheidet, ob bzw. unter Einhaltung welcher Bestimmungen die jeweilige Einrichtung am geplanten Standort zugelassen werden kann.

6.2.4 Gebiet 4 (Gewerbegebiet)

Das Gebiet 4 umfasst derzeit die Grundstücke im südwestlichen Abschnitt der Robert-Koch-Straße und im Kreuzungsbereich der Robert-Koch-Straße mit der Max-Planck-Straße. Dies sind im Einzelnen die Grundstücke in der Robert-Koch-Straße 5 einschließlich dem hinterliegenden Flurstück 55/44 in der Flur 25, die Grundstücke in der Robert-Koch-Straße 7 und 7A, das Grundstück in der Max-Planck-Straße 5 sowie das Grundstück in der Max-Planck-Straße 2, das zusätzlich die Bezeichnung der Messenhäuser Straße 4 trägt. Die Flächen an der südöstlichen Robert-Koch-Straße mit den geraden Hausnummern 14 bis 20 sowie die an die Kreuzungsbereiche angrenzenden Grundstücke in der Emil-von-Behring-Straße 2 und in der Max-Planck-Straße 5 (tlw.) liegen in einem Radius von 60 m um das Anwesen Emil-von-Behring-Straße 4 (Seveso-III-Betrieb). Diese Grundstücke liegen solange im Teilbereich 7 C, wie der Betrieb der Deutschen DERUSTIT in der Emil-von-Behring-Straße 4 ansässig ist (s. temporäre Festsetzungen Kapitel 6.3.3). Nach Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT fallen die Grundstücke im 60-m-Radius um das Grundstück Emil-von-Behring-Straße 4 in das Gebiet 4.

In diesem Gebiet 4 werden die Vergnügungsstätten dergestalt gesteuert, dass Spielhallen, Wettbüros und kombinierte Einrichtungen mit Freizeit-Centern eingeschränkt möglich sind (vgl. Gebiet 5), lärmemitierende Vergnügungsstätten wie Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken jedoch nicht (vgl. Gebiet 1).

Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Center sowie kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten

Spielhallen, Wettbüros und auch Freizeit-Center sowie Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten sind unter Beachtung weiterer Kriterien ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich der diesbezüglich getroffenen Regelungen, die Agglomerationen derartiger Einrichtungen ausschließen, gilt die Verhinderung von städtebaulichen Negativwirkungen wie im Vorhergehenden für das



Gebiet 1 und 2 dargelegt. Zu der Verhinderung von städtebaulichen Auswirkungen bei Agglomerationen von Vergnügungsstätten kann auf die entsprechenden Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln verwiesen werden. Darüber hinaus sind im Gebiet 4 Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Center und sportliche Einrichtungen i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche der Gebäude als Automaten und Spielhalle genutzt werden und wenn die Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten nur in den Obergeschossen eines Gebäudes liegen.

Die Begrenzung zur Anzahl von Vergnügungsstätten in einem Straßenkaree wird auch im Hinblick auf die entsprechenden Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB getroffen. Danach sind die Aspekte der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen ebenso zu berücksichtigen wie die im § 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 11 BauGB genannten Belange der Wirtschaft bei gleichzeitiger Beachtung der Zielformulierungen des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“.

Diese Maßnahmen sind dabei insbesondere deshalb erforderlich, da dieses Gebiet auch durch das angrenzende Mischgebiet in der Robert-Koch-Straße geprägt ist. Daraus ergeben sich bestimmte Wechselwirkungen zwischen den Wohnanlagen in diesem Bereich, die u.a. durch soziale Konflikte charakterisiert sind, und den gewerblichen Nutzungen im Gebiet 4.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe kann daher dieses Gebiet als besonders sensibel eingestuft werden, weshalb es anfällig für den sogenannten „Trading-down-Effekt“ ist. So soll eine Abwärtsspirale dieses Gebietes vermieden werden, auch um das angrenzende, durch Wohnen geprägte Mischgebiet (Gebiet 8) keinen weiteren Spannungen auszusetzen. Deshalb werden z.B. Spielhallen, Wettbüros u. ä. nur sehr begrenzt zugelassen.

Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Auch in diesem Teilbereich des Plangebietes werden einzelne Typen von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen. Dazu zählen Nachtlokale jeglicher Art sowie



Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Damit allerdings auch von solchen Einrichtungen keine städtebaulichen Negativwirkungen ausgehen, werden Agglomerationen dahingehend ausgeschlossen, dass lediglich eine dieser Einrichtungen in einem Straßenzug und in dem daran angrenzenden Kreuzungsbereich zugelassen wird, sodass sich keine direkten Sichtbeziehungen und Nachbarschaften ausprägen.

Swinger-Clubs

Über die o.g. Vergnügungsstätten hinaus sind Swinger-Clubs ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass bei diesen Einrichtungen, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt, die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach im Einvernehmen mit der Stadt Dietzenbach (u.a. Ordnungsbehörde der Stadt Dietzenbach) prüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine solche Einrichtung am geplanten Standort möglich ist oder aber aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden muss.

Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken

Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken sind lärmintensive Einrichtungen, da erfahrungsgemäß diese Veranstaltungen nicht nur innerhalb des Gebäudes stattfinden. Die zweite Ergänzung zum Steuerungskonzept Vergnügungsstätten führt hierzu an: *„Das zentrale Konfliktpotenzial, das von dieser Nutzungsart ausgeht, liegt insbesondere im Lärm, der von der Nutzung der betroffenen Gebäude selbst ausgeht. Zu nennen sind beispielsweise Musikdarbietungen oder die Geräusche von feiernden Teilnehmern sowie der Lärm, der im zeitlichen Zusammenhang mit Anfahrt und Abfahrt der Besucher oder Teilnehmer entsteht wie Motorengeräusch, Türeenschlagen, Gespräche bei der Verabschiedung etc.“* (Dr. Jansen GmbH, a.a.O.).

Ein Unterhaltungsprogramm oder Unterhaltungsangebot mit mehrstündigen Musikdarbietungen bis in die Nachtstunden hinein kann mit einer Lautstärke von 90 dB und mehr einhergehen. Direkt an das Gebiet 4 angrenzend, liegt ein durch Wohnen geprägtes Mischgebiet (vgl. Gebiet 8). Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohnnutzungen kann durch eine Ansiedlung von lärmintensiven Vergnügungsstätten nicht ausgeschlos-



sen werden. Aus diesem Grund sind Tanzlokale, Festhallen, Hochzeitshallen und Diskotheken in diesem Gebiet nicht zulässig.

6.2.5 Gebiet 5 (Gewerbegebiet)

Das Gebiet 5 umfasst die Flächen, die beiderseits der Max-Planck-Straße liegen. Es sind im Einzelnen die Hausnummern 6, 6 A, 10-14, 9-17 in der Max-Planck-Straße sowie das Flurstück 151/7 in der Flur 25. Die Flächen an der nördlichen Straßenseite der Max-Planck-Straße mit den ungeraden Hausnummern 9 bis 13 liegen teilweise in einem Radius von 60 m um das Anwesen Emil-von-Behring-Straße 4 (Seveso-III-Betrieb). Diese Grundstücke liegen solange im Teilbereich 7 B, wie der Betrieb der Deutschen DERUSTIT in der Emil-von-Behring-Straße 4 ansässig ist (s. temporäre Festsetzungen Kapitel 6.3.3). Nach Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT fallen die Grundstücke im 60-m-Radius um das Grundstück Emil-von-Behring-Straße 4 in das Gebiet 5.

Spielhallen und Wettbüros, Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen mit sportlichen Angeboten i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten

Weiterhin sind Spielhallen und Wettbüros, Freizeit-Center sowie kombinierte Einrichtungen mit sportlichen Angeboten i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten unter Beachtung weiterer Kriterien ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich der diesbezüglich getroffenen Regelungen, die Agglomerationen derartiger Einrichtungen ausschließen, gelten die Verhinderung von städtebaulichen Negativwirkungen wie im Vorhergehenden dargelegt. Zu der Verhinderung von städtebaulichen Auswirkungen bei Agglomerationen von Vergnügungsstätten kann auf die entsprechenden Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln verwiesen werden. Darüber hinaus sind im Gebiet 5 Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Center und sportliche Einrichtungen i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche der Gebäude als Automaten- und Spielhalle genutzt werden und wenn die Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten nur in den Obergeschossen eines Gebäudes liegen.

Die Begrenzung zur Anzahl von Vergnügungsstätten in einem Straßenkaree wird auch im Hinblick auf die entsprechenden Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB



getroffen. Danach sind die Aspekte der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Belange des Bildungswesens und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung ebenso zu berücksichtigen wie die im § 1 Abs. 6 Nr. 8 und Nr. 11 BauGB genannten Belange der Wirtschaft bei gleichzeitiger Beachtung der Zielformulierungen des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“. So sind z.B. aufgrund der hohen Anzahl der von der Lernwerkstatt in der Max-Planck-Straße betreuten Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie aufgrund der sozialschwachen Strukturen im angrenzenden sozialen Raum die sozialen Belange mit den wirtschaftlichen Belangen entsprechend abzuwägen. Dabei muss in diesem Fall ausgeschlossen werden können, dass sich in unmittelbarer Nähe dieser Einrichtung eine Vergnügungsstätte/Spielhalle im Erdgeschoss ansiedelt und so der Bildungsauftrag der Lernwerkstatt erschwert wird. Dabei wiegen die Belange des Bildungswesens insbesondere in der Max-Planck-Straße sehr hoch, da die hier angesiedelte Lernwerkstatt durch ihren Bildungs- und Integrationsschwerpunkt die angrenzende Siedlung sozial zusätzlich stabilisiert.

Diese Maßnahmen sind dabei insbesondere deshalb erforderlich, da dieses Gebiet auch durch das angrenzende Mischgebiet in der Robert-Koch-Straße geprägt ist. Daraus ergeben sich bestimmte Wechselwirkungen zwischen den Wohnanlagen in diesem Bereich, die u.a. durch soziale Konflikte charakterisiert sind, und den gewerblichen Nutzungen im Gebiet 3. Zudem stellt die Max-Planck-Straße eine wichtige verkehrliche und fußläufige Verbindung zu den verschiedenen Infrastruktureinrichtungen in der Justus-von-Liebig-Straße dar (Bus, Moschee, Einzelhandelsbetriebe, Integrationszentrum der Stadt Dietzenbach), deren Funktion durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten negativ beeinflusst würde.

Soziale Projekte wurden für die Bewohner insbesondere der Wohnanlagen an der Max-Planck-Straße bzw. an der Robert-Koch-Straße angesiedelt (Box-Projekt, Lernwerkstatt). Sie könnten bei einem vermehrten Hineindrängen von Vergnügungsstätten in der Ausübung ihrer sozialen Funktionen beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe kann daher dieses Gebiet als besonders sensibel eingestuft werden, weshalb es anfällig für den sogenannten „Trading-down-Effekt“ ist. So soll eine Abwärtsspirale dieses Gebietes vermieden werden, auch um das



angrenzende Mischgebiet (Gebiet 8) keinen weiteren Spannungen auszusetzen. Deshalb werden z.B. Spielhallen, Wettbüros u. ä. nur sehr begrenzt zugelassen.

Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Auch in diesem Gebiet werden einzelne Typen von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen. Dazu zählen Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Zugleich gilt in diesem Gebiet die genannte Agglomerationsregelung, dass nur eine Diskothek bzw. eine der genannten Vergnügungsstätten in einem Karree/Block und auch nur ohne direkte Sichtbeziehungen zulässig ist. So wird der bestehende Gewerbecharakter des Gewerbegebietes zusätzlich gestärkt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die ein Trading-down auslösen können, wird deutlich gesteuert.

Festhallen, Hochzeithallen und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs

Über die o.g. Vergnügungsstätten hinaus sind Festhallen, Hochzeithallen und Tanzlokale sowie Swinger-Clubs ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass bei diesen Einrichtungen, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt, die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach im Einvernehmen mit der Stadt Dietzenbach (u.a. Ordnungsbehörde der Stadt Dietzenbach) prüft, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine solche Einrichtung am geplanten Standort möglich ist oder aber aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden muss.

6.2.6 Gebiet 6 (Gewerbegebiet)

Die Grundstücke dieses Gebietes liegen unmittelbar beiderseits der K 174. Da über diese Kreisquerverbindung nicht nur innerörtlicher Verkehr abgewickelt wird, sondern diese Straße auch von Kfz-Besitzern aus benachbarten Kommunen von Dietzenbach, wie z.B. Seligenstadt, Rodgau oder Dreieich genutzt wird, ist es Ziel der städtischen Planung, dass die straßennahen Grundstücke des Gewerbegebietes nordöstlich der Messenhäuser Straße hinsichtlich ihrer baulichen Ausgestaltung und Nutzung einen positiven Eindruck auslösen. Vor diesem Hintergrund werden deshalb auf den Grundstücken dieses Teilge-



biets Vergnügungsstätten, insbesondere aufgrund der von ihnen ausgehenden Negativwirkungen auf das Stadtbild, grundsätzlich ausgeschlossen.

Fest- und Hochzeitshallen, Tanzlokale

Von diesem Grundsatz wird allerdings hinsichtlich der Zulässigkeit von Fest- und Hochzeitshallen sowie Tanzlokalen abgewichen, da bei der Errichtung einer solchen Anlage in diesem Bereich nicht grundsätzlich mit städtebaulichen Negativwirkungen zu rechnen ist. Deshalb sind diese gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dietzenbach geprüft wird, unter welchen Bedingungen bzw. ob überhaupt eine solche Anlage am jeweils geplanten Standort zugelassen werden kann oder nicht.

6.2.7 Gebiet 8 (Mischgebiet)

Das Gebiet 8 umfasst lediglich die Anwesen Max-Planck-Straße 1 und 3, das Anwesen Messenhäuser Straße 2 sowie die Anwesen Robert-Koch-Straße 9 und 11. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Hotel, Lebensmittelmarkt) ist das Gebiet im Bebauungsplan Nr. 14/3 als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen, wobei die Wohnnutzung überwiegt.

Zum Schutz dieser Wohnnutzung werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Da diese nämlich in der Regel nicht an die Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmimmissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert. Vor dem gleichen Hintergrund werden Vergnügungsstätten deshalb auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken generell ausgeschlossen. So können derartige Einrichtungen, insbesondere bei einer Massierung in räumlicher Nähe zu Wohnbebauung, schnell Konflikte mit dieser Nutzung hervorrufen, da sie in der Regel bis spät abends geöffnet sind und damit auch dann, wenn üblicherweise bereits Ruhe in dem betroffenen Wohnquartier eingekehrt ist.

Einer Regelung, die die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausschließt, bedarf es in diesem Gebiet nicht. So sind Bereiche, die



überwiegend einer gewerblichen Nutzung unterliegen, nicht vorhanden. Deshalb findet die o.g. Regelung des § 6 Abs. 2 BauNVO, wonach Vergnügungsstätten in diesen Bereichen allgemein zulässig sind, keine Anwendung.

Wie bereits erwähnt, gehört dieses Gebiet zum sogenannten „Sozialraum 2“. So ist die Bevölkerung in diesem Bereich durch einen relativ hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt. Dabei ist zwar der Anteil der Kinder und Jugendlichen, die von Lohnersatzleistungen leben, in diesem Sozialraum, verglichen mit dem Anteil aller Kinder und Jugendlichen in Dietzenbach, die von derartigen Leistungen leben, zurückgegangen (von 47,1 % auf 35,5 %). Dennoch ist er in diesem Sozialraum deutlich überdurchschnittlich (die Erhebung ist aus dem Jahr 2013, wobei sie auf Daten aus dem Jahr 2012 zurückgeht).

In den Jahren 2014 und 2015 sind deutliche Veränderungen in der Sozialstruktur in diesem Sozialraum zu verzeichnen. So wandert die bisher eingelebte Bewohnerschaft mittlerweile ab, neue Zuwanderer ziehen dazu. Dadurch kommt es zu ethnischen Konflikten, da diese Neubürger weniger in die Dietzenbacher Gesellschaft integriert sind. Auch kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Anteil der Bewohner, die Hartz-IV-Leistungen beziehen, gesunken ist.

Die o.g. Rahmenbedingungen zeigen auf, dass dieses Gebiet schwierige soziale Strukturen und Probleme aufweist. Um diese Konflikte nicht zusätzlich durch Negativwirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, noch zu verstärken, werden auch vor diesem Hintergrund, wie bereits erwähnt, derartige Einrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen.

6.3 Seveso-III-Richtlinie

Die SEVESO-Richtlinien wurden nach einem Chemie-Unfall in der Stadt Seveso erlassen, um zukünftig Menschen vor den Folgen von Chemieunfällen besser schützen zu können. Die EU-Richtlinie soll die Beherrschbarkeit von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen verbessern und regelt zu diesem Zweck Anforderungen an Betriebe, von denen bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen erhebliche Gefahren ausgehen können.



Darüber hinaus müssen zwischen Wohnbebauung bzw. Gebäuden, die zum Aufenthalt von - vielen - Menschen dienen und den entsprechenden Betrieben, die unter diese Richtlinie fallen, Abstände (sogenannte Achtungsbereiche) eingehalten werden.

Die Seveso-I-Richtlinie trat 1982 als EU-Richtlinie in Kraft. Die Seveso-I-Richtlinie wurde 1996 durch die Seveso-II-Richtlinie ersetzt und am 13.08.2012 von der Seveso-III-Richtlinie abgelöst. Inzwischen ist die Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vollständig in nationales Recht umgesetzt. Zum Zweck der Umsetzung dieser Vorgaben wurde am 06.12.2016 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates im Bundesgesetzblatt verkündet. Durch das Gesetz, das am Tag nach seiner Verkündung in Kraft getreten ist, wurden in das Bundes-Immissionsschutzgesetz, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und das Bundesberggesetz teils umfangreiche Vorschriften für störfallrelevante Einrichtungen und Betriebe eingefügt. Die Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU wurde am 13.01.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft ist. Durch diese Verordnung werden die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) und die Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) in Bezug auf die Einstufung gefährlicher Stoffe, die Information der Öffentlichkeit sowie die behördliche Überwachung von Störfallbetrieben geändert.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Über die Paragraphen § 3 Absatz 5c und § 50 im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und über eine Ergänzung im § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB finden die o.g. EU-Richtlinien Eingang in die räumliche Planung. § 50 Satz 1 BImSchG lautet: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Natur-*



schutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Raumbedeutsame Planungen ergeben sich aus § 3 Nr. 6 Bundesraumordnungsgesetz (ROG). Hierzu zählt auch die Bauleitplanung. Der im Bundesimmissionsschutzgesetz genannte ‚Betriebsbereich‘ wird gemäß § 3 Absatz 5a BImSchG definiert. Hierbei bildet ein Betrieb einen Betriebsbereich nach BImSchG, wenn in ihm bestimmte - gefährliche - Stoffgruppen bearbeitet werden bzw. in einem Betrieb bestimmte Stoffe in den in der Seveso-III-Richtlinie des Europäischen Parlaments (RL-2012/18/EU) definierten Mengen gelagert werden (s. Artikel 3 Nummer 16 der Richtlinie i.V.m. Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie 2012/18/EU). Nach § 50 BImSchG sollen also Betriebe, die durch die Verwendung von gefährlichen Stoffen einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG bilden, und bestimmte aufgelistete Gebiete und Gebäude so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umweltauswirkungen bei Unfällen vermieden werden. Dies bedeutet, dass die genannten Nutzungen voneinander getrennt werden sollen (‚Trennungsgrundsatz‘).

Für die weitere Auslegung der SEVESO-Richtlinien im Bundesimmissionsgesetz BImSchG wurde nach Maßgabe des § 51a BImSchG beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) gebildet. In dieser Kommission sind Vertreter/-innen der beteiligten Bundes- und Landesbehörden, der Wissenschaft, der Umweltverbände und der Gewerkschaften. Zu ihr gehören aber auch Sachverständige sowie Vertreter/-innen der zugelassenen Überwachungsstellen, der Berufsgenossenschaften, der Wirtschaft und der nach Betriebssicherheitsverordnung und der Gefahrstoffverordnung eingesetzten Ausschüsse.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat für die Auslegung der SEVESO-Richtlinien im Bundesimmissionsgesetz den Leitfaden „KAS – 18 Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GF-1“ erarbeitet. Der Leitfaden enthält dabei Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass ein angemessener Abstand zu schutzbedürftigen Objekten eingehalten wird.

In den Empfehlungen der KAS für die Bauleitplanung werden folgende schutzwürdige Gebiete aufgelistet: *„Baugebiete i. S. d. BauNVO, die dem dauerhaften Aufenthalt*



von Menschen dienen, wie (...) Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete (...), Sondergebiete, sofern ... die öffentliche Nutzung überwiegt, (...) wie z.B. Gebiete für großflächigen Einzelhandel sowie Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser und öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, z. B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen. Hierzu gehören auch Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.“ (KAS - Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden. Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Bonn November 2010.)

6.3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen der §§ 3 und 50 BImSchG

Auf dem Grundstück Emil-von-Behring-Straße 4 befindet sich das Gelände der Deutschen DERUSTIT GmbH. Da dieses Unternehmen ein Spezialbetrieb für die Oberflächenbehandlung von Edelstahlprodukten und von Nickelbasis-Legierungen ist, fällt es aufgrund seiner Betriebsabläufe unter die o.g. Seveso-III-Richtlinie. Der Betrieb bildet also einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5 a BImSchG. Um die um den Betriebsbereich herum geltenden Achtungsabstände bzw. Sicherheitsabstände (neuer Begriff aus § 3 Absatz 5 c BImSchG 2016) festzustellen, wurde eine Einzelfallbetrachtung für die Deutsche DERUSTIT erstellt.

In diesem Gutachten zur Einzelfallbetrachtung, das der TÜV Hessen im Jahr 2008 für das o.g. Unternehmen erstellt hat, wurde die Fragestellung beurteilt, welcher Abstand für zukünftige raumplanerische Bauvorhaben eingehalten werden muss, um Auswirkungen von eventuellen Störfällen im Betriebsbereich der Deutschen DERUSTIT GmbH auf diese Bauvorhaben so weit wie möglich im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden. Dabei wurden zwei sogenannte „Dennoch-Szenarien“ als repräsentativ und abdeckend be-



trachtet: Freisetzung von sehr giftiger Flusssäure aus einem IBC-Container sowie Freisetzung und Entzündung von hochentzündlichem Flüssiggas/Propangas.

Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ein Abstand von 60 m von den Grundstücksgrenzen des Firmengeländes der Deutschen DERUSTIT GmbH als Achtungsabstand im Sinne des § 50 BImSchG für zukünftige raumplanerische Bauvorhaben einzuhalten ist. So können Auswirkungen für die benachbarten Nutzungen, die sich aus den vorgenannten „Dennoch“-Unfällen, also aus Unfällen, die sich trotz der angewendeten Schutzmaßnahmen ereignen können, vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der Änderungsbebauungsplan Nr. 14/4 deshalb für den o.g. Seveso-III-Betrieb einen Achtungsabstand von 60 m fest. In diesem Radius sind dabei publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Einrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, aber auch Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Einrichtungen mit Publikumsverkehr grundsätzlich unzulässig. Auch schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Sollte sich im Laufe der Jahre die Produktionspalette des Unternehmens verändern, müsste ggf. der Achtungsabstand angepasst werden. Hierfür wäre ein erneutes Gutachten nötig. Inwieweit dies - insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutzaspekt - überhaupt praktisch möglich ist, muss im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens geprüft werden, das bei einer Veränderung der Palette der verarbeitenden Stoffe durchzuführen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft des Firmengeländes liegt ein mehrgeschossiger Wohnkomplex. Somit kann eine Betriebsvergrößerung vermutlich nur dann umgesetzt werden, wenn bauliche Schutzvorkehrungen auf dem Betriebsgelände selbst vorgenommen werden. Umfang und Art dieser Vorkehrungen werden durch das Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt.

Die Deutsche DERUSTIT GmbH hat im Juli 2014 einen zweiten Standort in Dietzenbach an der Gottlieb-Daimler-Straße eröffnet. Dies war erforderlich, da eine geplante Erweiterung an der Emil-von-Behring-Straße nicht realisierbar war. Falls nach betrieblichen Entwicklungen ein weiterer Standort notwendig wäre, ist dies in Dietzenbach in den bestehenden Gewerbegebieten denkbar, die nicht unmittelbar an Wohnbebauung an-



grenzen, damit ein ggf. erforderlich werdender Achtungsabstand eingehalten werden kann. Derzeit besteht nach Auskunft der Deutschen DERUSTIT GmbH vom 08.05.2015 von Seiten des Unternehmens keine Absicht, den Betrieb zu erweitern.

6.3.2 Gebiete 7 A, 7 B und 7 C (Schutzabstand vor Störfall-Betrieb)

Mit den Gebieten 7 A, 7 B und 7 C werden Abstände zwischen einem Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Einrichtungen mit Publikumsverkehr geregelt. Der bestehende Betrieb in der Emil-von-Behring-Straße 4 ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz als Störfallbetrieb eingestuft (§ 3 Abs. 5a BImSchG). Das bedeutet, dass in diesem Betrieb für dessen Produktion Mengen von chemischen Stoffen lagern, die als gefährlich eingestuft werden. In der Planung müssen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz schädliche Umwelteinwirkungen von schweren Unfällen von Betrieben, die nach der Störfallverordnung entsprechend eingestuft werden, auf öffentlich genutzte Gebäude oder Wohngebäude ausgeschlossen werden. Durch ein Gutachten wurde ein notwendiger Schutzabstand von 60 m dargelegt, der zwischen dem bestehenden Betrieb und umliegenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden muss. Mit der Festsetzung 7 A, 7 B und 7 C wird der durch das Gutachten festgestellte, einzuhalten- de Abstand von 60 m um das Betriebsgelände herum dergestalt umgesetzt, dass Wohnungen und publikumsintensive Nutzungen um das Betriebsgelände herum in dem in Rede stehenden Abstand nicht zulässig sind. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen in diesen Gebieten unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Gebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und vergleichbare Einrichtungen mit Publikumsverkehr.

Durch die genannten unzulässigen Nutzungen wird klargestellt, dass ein starkes städtisches Interesse daran besteht, den Bestandschutz der bereits seit einigen Jahrzehnten in Dietzenbach ansässigen Deutschen DERUSTIT GmbH zu stärken. So kann das Unternehmen an seinem Standort in der Emil-von-Behring-Straße 4 in dem bisher genehmigten Umfang betrieben werden, da die Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit nicht mit den Betriebsabläufen dieses Unternehmens verträglich sind, nicht zugelassen werden.



6.3.3 Temporäres Baurecht i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB

Die im Kap. 6.3.2 genannten unzulässigen Nutzungen (vgl. hierzu auch die entsprechenden Festsetzungen unter Pkt. 7 und Pkt. 11 im Bebauungsplan) sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich begrenzt. So gelten diese aufgrund der Seveso-III-Richtlinie erforderlichen Beschränkungen gemäß entsprechender Festsetzungen lediglich bis zur Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT GmbH. Ein Eigentümerwechsel bei Beibehaltung des bisherigen Betriebszwecks gilt im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanes nicht als Betriebsaufgabe.

Nach einer Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT GmbH gelten dann für das Gebiet 7 A die Festsetzungen des Gebietes 2, für das Gebiet 7 B die Regelungen des Gebietes 5 und für das Gebiet 7 C die entsprechenden Regelungen des Gebietes 4. Nach einer Betriebsaufgabe der Deutschen DERUSTIT gelten die gleichen städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Typen von Vergnügungsstätten, wie sie auch in den Gebieten 2, 4 und 5 verfolgt werden.

Diese zeitliche Begrenzung der o.g. Nutzungsbeschränkungen wird deshalb vorgenommen, um der städtebaulich gesteuerten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ein stärkeres Gewicht zu geben. Gleichzeitig werden hiermit die Zielvorgaben des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ umgesetzt. Es ist Ziel der städtischen Planung, dass nach einer Betriebsaufgabe dieses Unternehmens lediglich eine „normale“ Gewerbegebietsnutzung mit den für die unmittelbar angrenzenden Gebiete 2, 4 und 5 geltenden einschränkenden Regelungen zu Vergnügungsstätten möglich ist.

6.3.4 Betriebsbereich i.S.d. BImSchG

In den Gebieten 1 und 3 bis 6 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen. Diese Regelung ist erforderlich, da alle Abstandsempfehlungen des o.g. KAS-Leitfadens nicht eingehalten werden können, weil in den genannten Gebieten Nutzungen mit Publikumsverkehr nach § 8 Abs. 2 und nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14/3 zulässig sind sowie die publikumsintensiven Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 14/4 eingeschränkt ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung ist



deshalb sinnvoll, da dadurch keine weiteren Gebiete im Geltungsbereich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wegfallen und somit die Vorgaben des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“, im Plangebiet Vergnügungsstätten unter bestimmten Kriterien ausnahmsweise zuzulassen, umgesetzt werden können.

Der Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, ist in den Gebieten 1 und 3 bis 6 möglich, da sonstige Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet vorhanden sind, die für die genannten Betriebsbereiche geeignet sind.

Im Gebiet 2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches wären, weiterhin zulässig, um den Bestand des bestehenden Betriebs auch in Zukunft zu sichern und dessen Entwicklung zu ermöglichen.

6.4 Planungsgrundsatz „Sex-Shops“

Neben den o.g. Vergnügungsstätten sollen innerhalb des Gebietes 8 auch die sogenannten „Sex-Shops“ ausgeschlossen werden. Derartige Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment sind zwar den Vergnügungsstätten nicht gleichgestellt. Mit ihnen sind jedoch ähnlich nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur eines Gewerbegebietes verbunden wie mit Vergnügungsstätten im engeren Sinn. So sind die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden „Sex-Shops“ zwar an die Ladenschlussgesetze gebunden und bergen daher nicht das o.g. Konfliktpotenzial (nächtlicher An- und Abfahrtsverkehr). Jedoch führen sie, gleich wie Vergnügungsstätten, zu einer ungünstigen Entwicklung eines Gebietes. So werden oftmals auch von diesen Unternehmen überhöhte Boden- oder Mietpreise gezahlt, wodurch die gleichen bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden können wie bei den vorgenannten Vergnügungsstätten. Auch können die aufdringlichen Schaufenstergestaltungen derartiger Einrichtungen zu einem starken Attraktivitätsverlust des Gebietes führen und damit ebenfalls zum „Trading-down-Effekt“ beitragen. Deshalb ist es Ziel der städtischen Planung, das Plangebiet auch weiterhin nicht mit dieser Nutzungskategorie zu belasten, weshalb durch diesen Änderungsbebauungsplan auch diese Sonderform der Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen wird.



Der Bebauungsplan Nr. 14/3 Ä enthält für die Teilflächen seines Geltungsbereichs, die als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt sind, eine Regelung, wonach Einzelhandelsbetriebe für den Endverbraucher grundsätzlich ausgeschlossen sind. Deshalb ist es im Hinblick auf das o.g. Planungsziel lediglich erforderlich, innerhalb des Gebietes 8, welches als Mischgebiet festgesetzt ist, diese Sonderform des Einzelhandels („Sex-Shops“) auszuschließen.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungsart i.S.d. § 8 Abs. 2 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/4 grenzt im Osten vollständig und im Westen teilweise an den offenen Landschaftsraum an. Der angrenzende Landschaftsraum ist von beiden Seiten prägend für die Ortseingangssituation von Dietzenbach, sowohl von Osten wie von Westen kommend. Um das Ortsbild zu schützen, soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, dass Werbeanlagen das Landschaftsbild negativ prägen. Aus diesem Grund sind in den gewerblichen Teilflächen des Bebauungsplans Anlagen für Fremdwerbungen als eigenständige gewerbliche Nutzungsart i. S. d. § 8 Abs. 2 BauNVO nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn von den Anlagen der Fremdwerbung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf angrenzende überörtliche Straßen ausgehen.

In einem Teilbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 14/3 sehen die Festsetzungen ein Mischgebiet vor. Dieser Bereich des Bebauungsplans Nr. 14/3 ist im vorliegenden Bebauungsplan als Gebiet 8 gekennzeichnet. Dieses Mischgebiet ist überwiegend von Wohnen geprägt. Daher sind in diesem Teilbereich lediglich solche Werbeanlagen zulässig, die der Eigenwerbung dienen und am Ort der Leistung angebracht werden. Anlagen der Fremdwerbung sind hier aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Eine städtebauliche Ausprägung des Gebiets, in der der gewerbliche Aspekt baulicher Anlagen deutlich im Vordergrund steht und die somit vergleichbar mit einem Gewerbegebiet ist, soll vermieden werden. Das bestehende Mischgebiet soll in seiner Ausprägung erhalten werden.



6.5.2 Gestaltung der Werbeanlagen – örtliche Bauvorschrift

Im Gewerbegebiet sollen insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen speziell ausgestaltete Werbeanlagen ausgeschlossen werden. So sind mit Werbeanlagen, die gut sichtbar im oberen Teil des Gebäudes angebracht sind, städtebauliche Negativwirkungen verbunden. Auch können Lichtwerbungen mit blinkendem oder blitzartigem Licht zu Gefährdungen des Verkehrs oder zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Besonders auffällige Werbeanlagen würden aufgrund der Lage am Ortsrand, angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet, und aufgrund der Nähe und der Sichtverbindung zur Kreisquerverbindung K 174 zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen. Werbeanlagen, die das Landschaftsbild negativ prägen sollen ausgeschlossen werden, um das Ortsbild zu schützen. Damit lediglich Werbeanlagen errichtet werden, die aufgrund ihrer Ausgestaltung mit der Umgebung verträglich sind, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO verschiedene Regelungen zu deren Ausführung getroffen.

Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Qualität

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der guten Sichtbarkeit werden bestimmte Werbeanlagen ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Werbeanlagen werden in ihrer Ausgestaltung und maximalen Höhe festgelegt. Werbeanlagen, die an Gebäudeteilen wie dem Dach oder der Fassade angebracht werden, dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung richtet sich nach den Höhenbeschränkungen im Bebauungsplan Nr. 14/3, der analog die Höhe für die Gebäude und deren angebrachte Bauteile je nach Gebiet auf bis zu 15 m - bezogen auf die Straßenmitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße - beschränkt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Auf Dächern sind sie unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkendem, flackerndem oder blitzartigem Licht sowie mit bewegter Lichtwerbung sind unzulässig. Aufgrund der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden S-Bahn-Trasse, ist sicherzustellen, dass eine Blendung der Lok- oder Triebwagenführer durch Werbeanlagen ausgeschlossen ist. Signalbilder an Bahnanlagen dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt oder verändert werden.



Eigenständige Werbeanlagen und Werbepylone und Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von 8 m zulässig. Die Höhenbegrenzungen der Fahnenmasten und der Werbepylone beziehen sich auf ein stadtweites Konzept. So gelten derartige Regelungen im Stadtgebiet am Masayaplatz und am Einkaufszentrum Steinberg. In den entsprechenden Bebauungsplänen wurden Höhenbegrenzungen für Werbeträger seit dem Jahr 2009 aufgenommen. Während in den o.g. Bereichen aufgrund der innerstädtischen Lage maximal 6 m hohe Werbeanlagen zulässig sind, soll im Plangebiet, das gewerblich genutzt wird, mit der dort vorgenommenen Höhenbegrenzung auf 8 m eine größere Planungsflexibilität geschaffen werden.

Einschränkung der Werbeanlagen in Bezug auf die Quantität

Die Anzahl der Fahnenmasten als Werbeträger wird anhand der Länge der Straßenfront begrenzt. Das Straßenbild soll nicht von flatternden Werbebannern und Fahnen beherrscht werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Anzahl der Fahnenmasten auf einen pro laufende 10 m Straßenfrontlänge zu begrenzen. Bei der Berechnung wird jeweils abgerundet. So können also beispielsweise an einem Grundstück, das mit insgesamt 66 m Länge an die öffentliche Straße angrenzt, insgesamt sechs Fahnenmasten auf dem Betriebsgrundstück aufgestellt werden. Sollte das Grundstück von zwei oder mehr Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, gilt diese Regelung für alle Straßenfronten. Außerdem darf je Grundstück bzw. Gewerbeeinheit maximal ein Werbepylon, z. B. auch für Fremdwerbung, errichtet werden.

Die Anzahl der Werbepylone als Werbeträger wird auf einen pro Grundstück bzw. Gewerbeeinheit begrenzt. Bei dieser Beschränkung gilt die jeweils einschränkendere Festsetzung: Es soll pro ansässigem Gewerbebetrieb nur ein Pylon möglich sein, wenn die Firma sich auf mehreren Grundstücken befindet. Wenn mehrere Firmen sich ein Gebäude auf einem Grundstück teilen, ist insgesamt auch nur ein Pylon für dieses Grundstück zulässig.



7 BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Änderungsbebauungsplan Nr. 14/4 „Gewerbegebiet nordöstlich der Messenhäuser Straße“ enthält ausschließlich die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung:

- **Im Gebiet 1** des Plangebietes sind, unter Einhaltung entsprechender bauplanungsrechtlicher Regelungen, einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. So sind Spielhallen, Wettbüros, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nur ausnahmsweise zulässig, wenn lediglich eine dieser Einrichtungen je Straßenzug und dem angrenzenden Kreuzungsbereich bzw. je Straßenkarree/-block auftritt. Hierdurch sollen Agglomerationswirkungen unterbunden werden.

Freizeit-Center oder sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten dürfen nur dann errichtet werden, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche dieser Einrichtungen für Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielgeräten genutzt werden und wenn die Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten im Obergeschoss angeordnet sind. Die einschränkenden Regelungen zur Anzahl der Vergnügungsstätten je Straßenzug und dem angrenzenden Kreuzungsbereich bzw. je Straßenkarree/-block gelten für die hier genannten Einrichtungen ebenfalls.

Freizeit-Center oder sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten werden als Spielhallen betrachtet, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche dieser Einrichtungen für Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielgeräten genutzt werden. Für Spielhallen gelten die oben genannten Regelungen in diesem Gebiet.

Festhallen, Hochzeitshallen, Tanzlokale und Diskotheken sind aus Gründen der Lärmemissionen in die westlich angrenzenden Wohngebiete nicht zulässig. Swinger-Clubs sind lediglich ausnahmsweise zulässig.



- **Im Gebiet 2** des Plangebietes sind unter Einhaltung entsprechender bauplanungsrechtlicher Regelungen einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. So sind Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausnahmsweise zulässig, wenn lediglich eine dieser Einrichtungen je Straßenzug und dem angrenzenden Kreuzungsbereich bzw. je Straßenkarree/-block auftreten. Hierdurch sollen Agglomerationswirkungen unterbunden werden.

Freizeit-Center oder sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten dürfen nur dann errichtet werden, wenn maximal 50 % der Brutto-Grundfläche dieser Einrichtungen für Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielgeräten genutzt werden und wenn die Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten im Obergeschoss angeordnet sind. Die einschränkenden Regelungen zur Anzahl der Vergnügungsstätten je Straßenzug und dem angrenzenden Kreuzungsbereich bzw. je Straßenkarree/-block gelten für die hier genannten Einrichtungen ebenfalls.

Freizeit-Center oder sonstige kombinierte Einrichtungen mit Anlagen für sportliche Zwecke i.V.m. für Vergnügungsstätten typischen Angeboten werden als Spielhallen betrachtet, wenn mehr als 50 % der Bruttogrundfläche dieser Einrichtungen für Spiel- und Automatenhallen mit Geldspielgeräten genutzt werden. Für Spielhallen gelten die obengenannten Regelungen in diesem Gebiet.

Festhallen, Hochzeitshallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs sind ausnahmsweise zulässig.

- **Im Gebiet 3** sind Freizeit-Center und die o.g. sonstigen kombinierten Einrichtungen nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche als Spiel- und Automatenhalle genutzt wird, wobei zudem Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten ausschließlich im Obergeschoss zulässig sind. Zudem darf lediglich eine derartige Einrichtung pro Straßenkarree errichtet werden.



Diskotheken sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn lediglich eine Diskothek pro Straßenzug, pro angrenzendem Kreuzungsbereich und pro Straßenkaree oder eine der oben genannten Freizeit-Center und kombinierte Einrichtungen zulässig ist.

Festhallen, Hochzeitshallen und Tanzlokale sind ausnahmsweise zulässig. Andere Vergnügungsstätten gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO sind in diesem Teilbereich nicht zulässig.

- **Im Gebiet 4** sind Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Center und die o. g. sonstigen kombinierten Einrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche als Spielhalle genutzt wird und die Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten ausschließlich im Obergeschoss stehen. Zudem darf lediglich eine Spielhalle, eine Wettbüro, Freizeit-Center oder eine der o. g. sonstigen kombinierten Einrichtungen pro Straßenzug, pro angrenzendem Kreuzungsbereich und pro Straßenkaree errichtet werden.

Nachtlokale jeglicher Art und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn nur eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug, pro angrenzendem Kreuzungsbereich und pro Straßenkaree errichtet wird.

Festhallen, Hochzeitshallen, Tanzlokale und Diskotheken sind aus Gründen der Lärmimmissionen im westlich angrenzenden Mischgebiet, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist, nicht zulässig.

Swinger-Clubs sind ausnahmsweise zulässig.

- **Im Gebiet 5** sind Spielhallen, Wettbüros, Freizeit-Center und die o. g. sonstigen kombinierten Einrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn maximal 50 % der Bruttogrundfläche als Spielhalle genutzt wird und die Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten ausschließlich im Obergeschoss stehen. Zudem darf lediglich eine Spielhalle, ein Wettbüro, ein Freizeit-Center oder eine der o. g. sonstigen kombinierten Einrichtungen pro Straßenzug, pro angrenzendem Kreuzungsbereich und pro Straßenkaree errichtet werden.

Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art und Vorführ- und Geschäftsräume,



deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn eine dieser Einrichtungen pro Straßenzug, pro angrenzendem Kreuzungsbereich und pro Straßenkaree errichtet wird.

Festhallen, Hochzeitshallen, Tanzlokale und Swinger-Clubs sind ausnahmsweise zulässig.

- **Im Gebiet 6** sind mit Ausnahme von Festhallen, Hochzeitshallen und Tanzlokalen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Festhallen, Hochzeitshallen und Tanzlokale sind ausnahmsweise zulässig.
- **Im Gebiet 8**, welches als Mischgebiet festgesetzt ist, dürfen keine Vergnügungsstätten errichtet werden, da dieses durch überwiegendes Wohnen geprägt ist. Ebenso wenig sind „Sex-Shops“ zulässig.
- **In den Gebieten 7 A, 7 B und 7 C** werden aufgrund eines Unternehmens, das sich auf dem Anwesen Emil-von-Bering-Straße 4 befindet und für dessen Betrieb die Regelungen der Seveso-III-Richtlinie gelten, bestimmte Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen in diesen Gebieten unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Gebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und vergleichbare Einrichtungen mit Publikumsverkehr. Diese Nutzungsbeschränkungen gelten allerdings lediglich bis zur Betriebsaufgabe dieses Unternehmens bzw. seines Betriebszwecks (nicht bei Eigentümerwechsel). Nach der Betriebsaufgabe des Unternehmens gelten für das Gebiet 7 A die Festsetzungen des Gebietes 2, für das Gebiet 7 B die Regelungen des Gebietes 5 und für das Gebiet 7 C die entsprechenden Regelungen des Gebietes 4.
- Eine zusätzliche planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan Nr. 14/4 bezieht sich auf die Unzulässigkeit von Betriebsbereichen. Danach sind Betriebe, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a **BImSchG** bilden, in den Gebieten 1 und 3 bis 6 nicht zulässig.
- Eine weitere planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan Nr. 14/4 bezieht sich für das ausgewiesene Gewerbegebiet auf die ausnahmsweise Zulässigkeit



von **Fremdwerbung**, wenn von den Anlagen der Fremdwerbung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf überörtliche Straßen ausgehen.

- Als einzige bauordnungsrechtliche Regelung enthält der Bebauungsplan Nr. 14/4 verschiedene Festsetzungen zur Ausgestaltung von **Werbeanlagen**.

Mit den o.g. Regelungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die im bisher geltenden Bebauungsplan enthaltene generalisierte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO bzw. eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO einzuschränken. So werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen und im Gewerbegebiet einzelne Typen derartiger Einrichtungen unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt oder ausgeschlossen.

8 VERFAHREN

8.1 Vereinfachtes Verfahren

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. den entsprechenden Bestimmungen des § 1 BauNVO wird ein „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist deshalb zulässig, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 14/3 wie auch des Bebauungsplans Nr. 14/3 Ä durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden. Nach den gesetzlichen Vorgaben von § 13 Abs. 3 BauGB ist dabei eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der Anhörung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.



8.2 Umweltprüfung

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 14/3 und 14/3 Ä nicht berührt sind. Ebenso wenig wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von einer vollständigen Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgrund der entsprechenden Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

8.3 Eingriffsbewertung und Ausgleich

Da lediglich spezielle Regelungen zur Art der baulichen Nutzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen werden, werden gegenüber der derzeitigen Rechtssituation keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Vor diesem Hintergrund wird die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht für erforderlich angesehen.

8.4 Verfahrensablauf

03.02.2012	Aufstellungsbeschluss
22.02.2012	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
18.12.2015	Beschluss zur Offenlage
18.01.2016 - 18.02.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
12.01.2016 - 19.02.2016	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

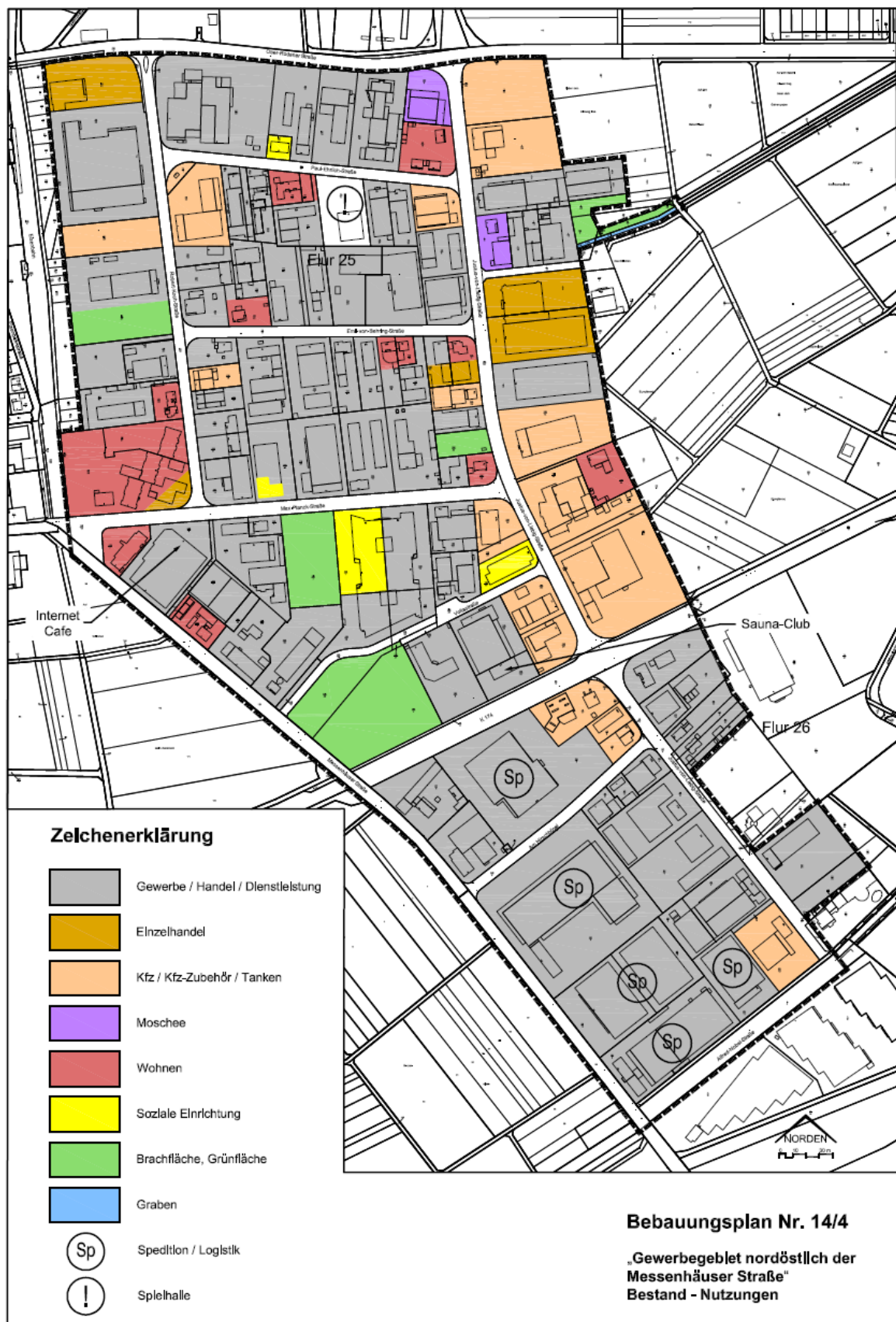


12.05.2017	Beschluss zur erneuten Offenlage
30.05.2017-30.06.2017	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
24.05.2017-30.06.2017	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
17.11.2017	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



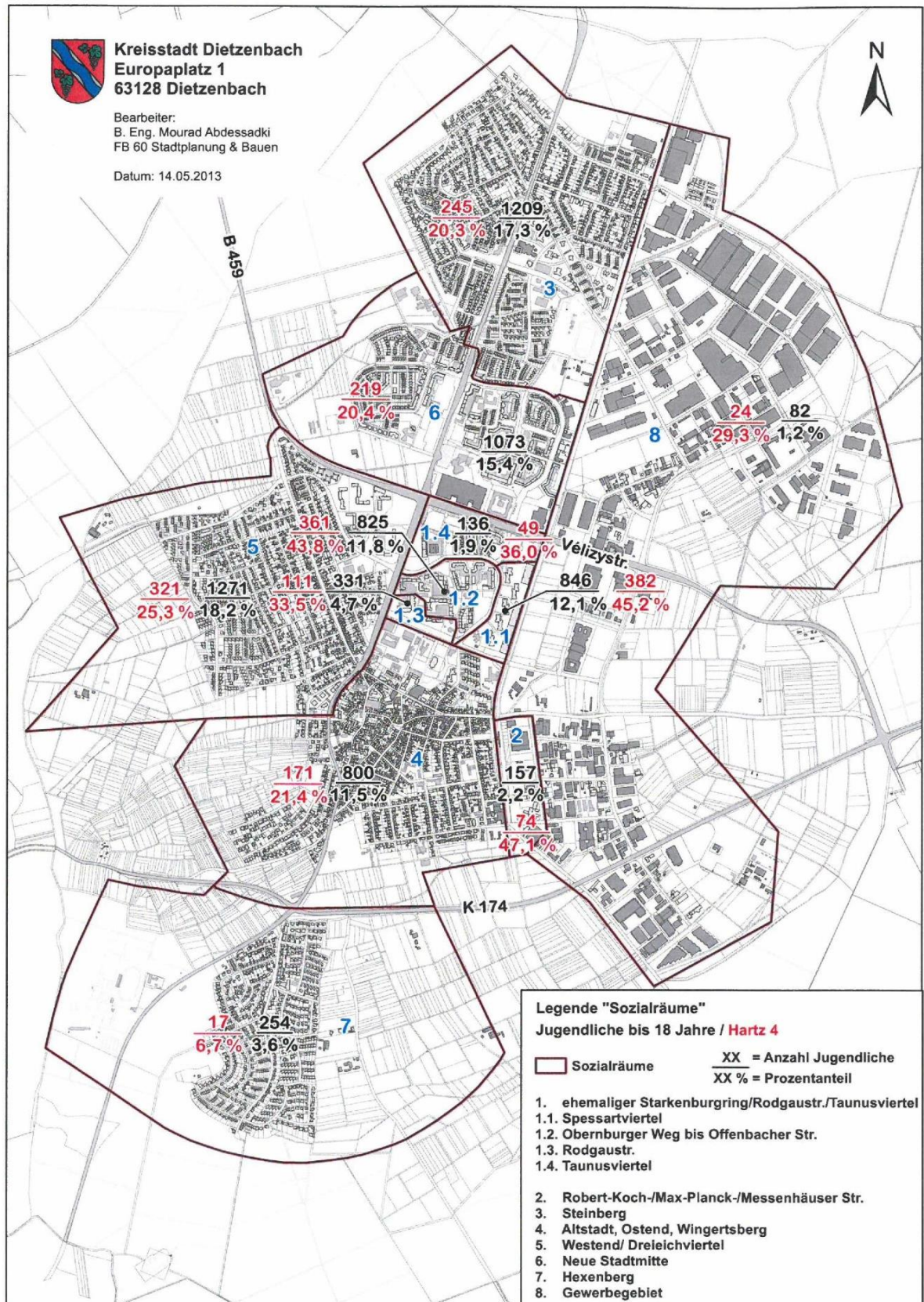
9 ANLAGEN

9.1 Bestandsplan

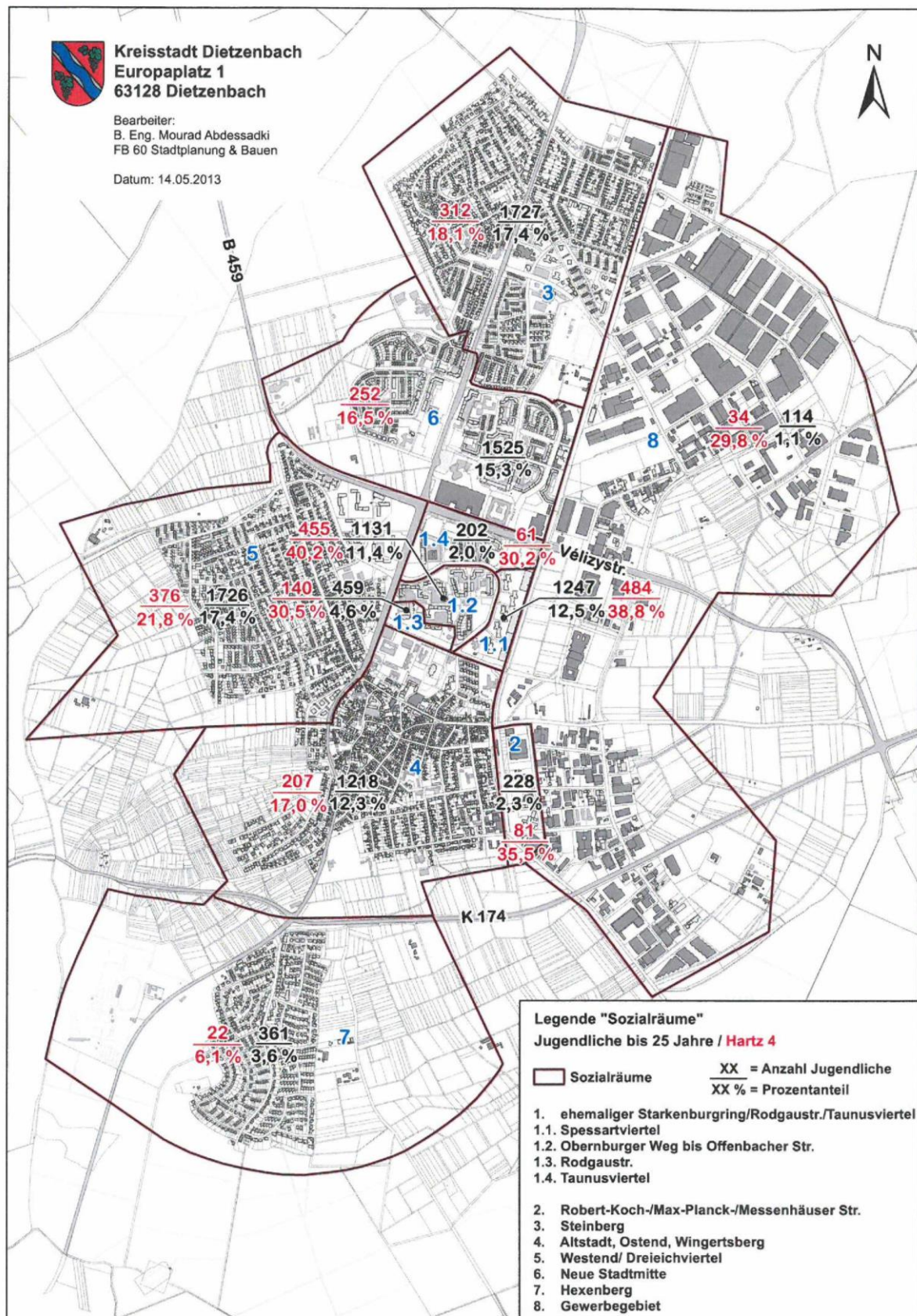


9.2 Sozialstruktur

9.2.1 Jugendliche bis 18 Jahre



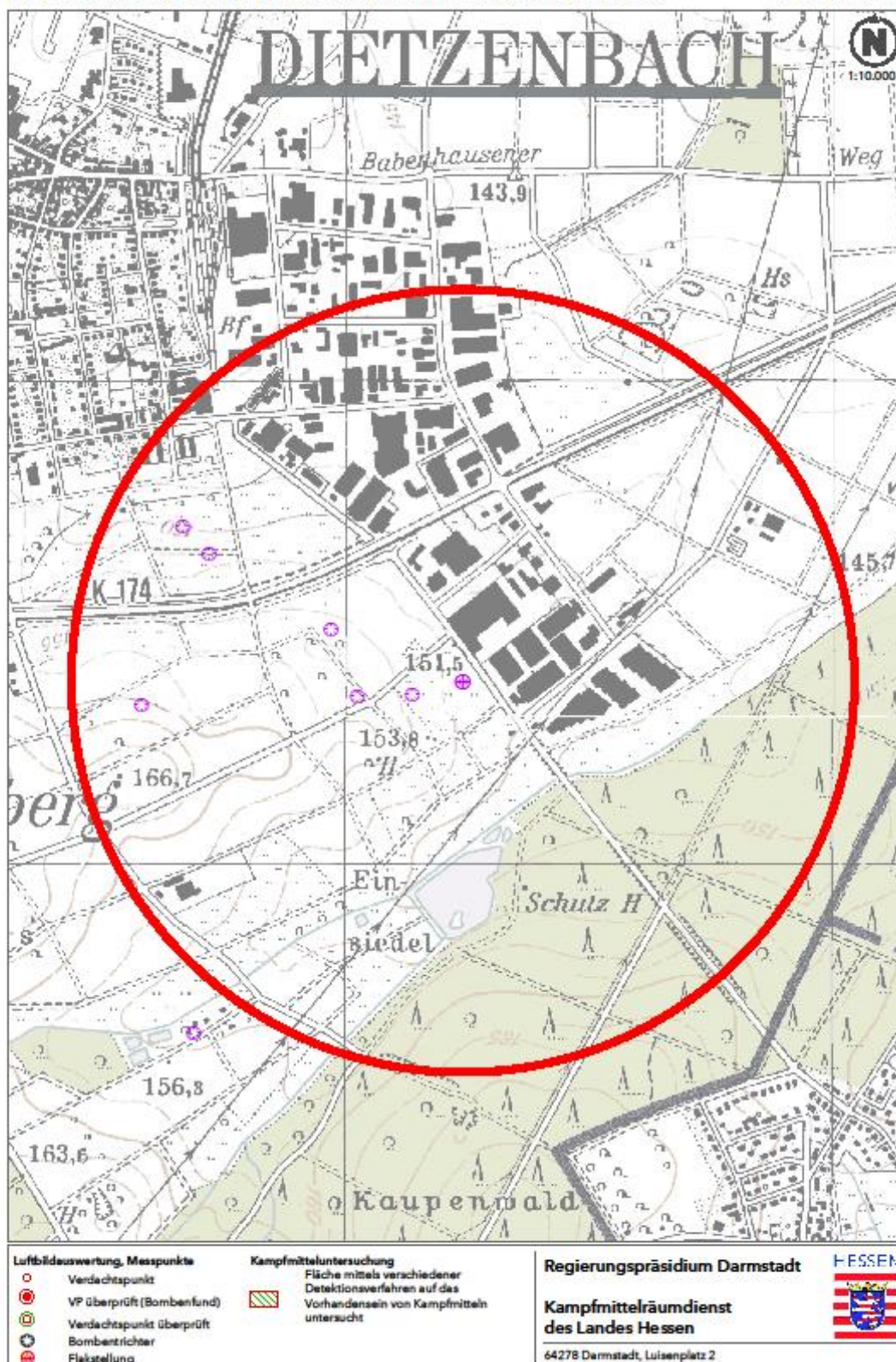
9.2.2 Jugendliche bis 25 Jahre



9.3 Kampfmitteluntersuchung

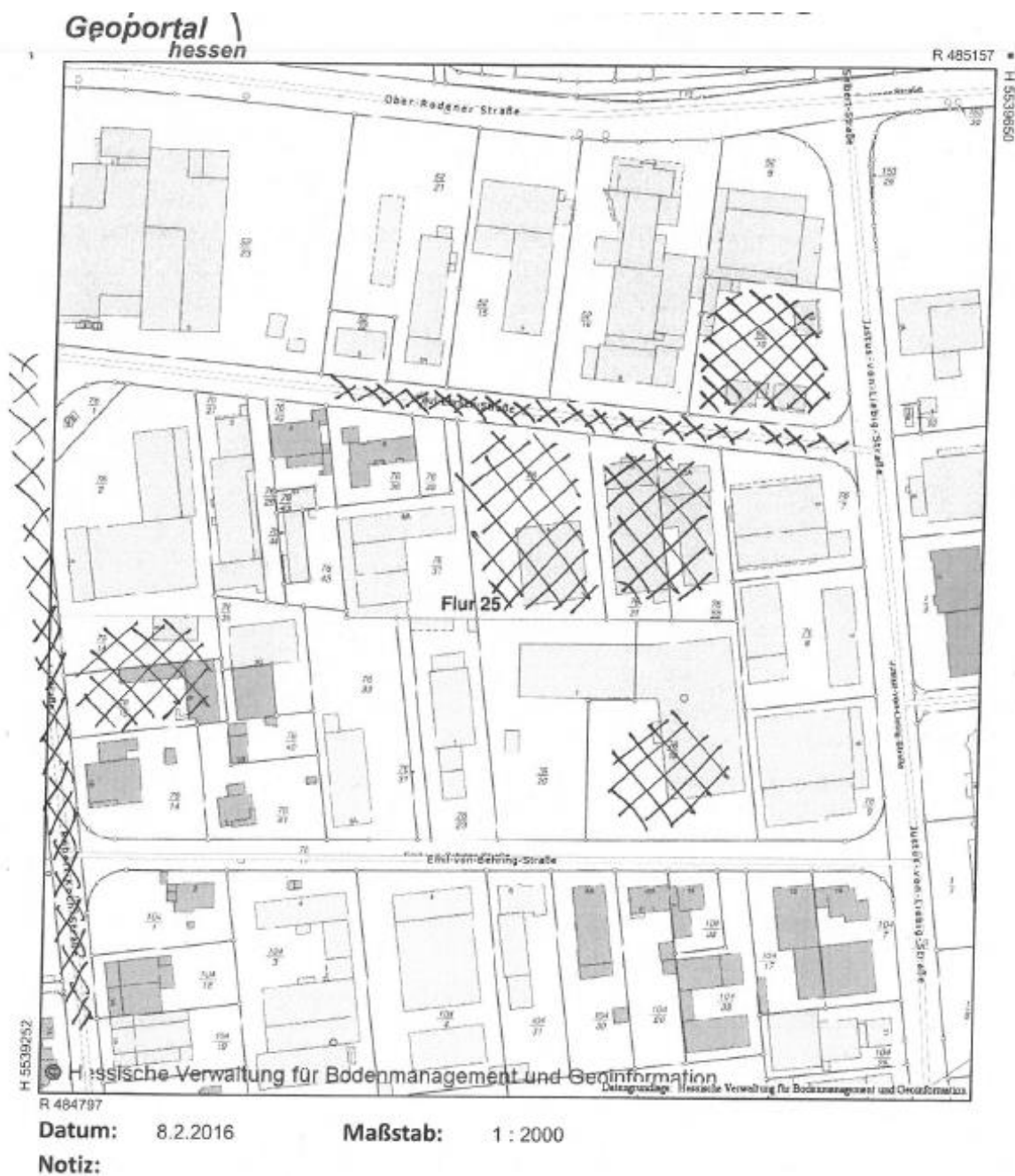
Dietzenbach, Standort der Flakstellung mit Radius der möglichen Belastung

D-294-2-2013



9.4 Bodendenkmäler

9.4.1 Teil 1



9.4.2 Teil 2

