Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24/1 „Industriegebiet zwischen Bahn und Philipp-Reis-Straße“

(Teiländerung zum B-Plan Nr. 24)

Stand: 08.04.2014

Bearbeitung durch:

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,
Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

Dipl. Ing. Julia Helwig

und

B. Eng. Mourad Abdessadki

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN 4

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 5

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 7

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 7

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 7

3.2 Landschaftsplan 8

3.3 Geltender Bebauungsplan 9

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9

4.1 Bestandssituation 9

4.2 Planungsansatz 10

4.3 Planungsumsetzung 10

5. VERFAHRENSABLAUF 12

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 das Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBL. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBI. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBL. I S. 458).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I 1509).

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Bereits seit Jahren beschäftigt das Thema „Vergnügungsstätten“ - Spielhallen - die kommunalen Gremien von Städten und Gemeinden in Deutschland, wenn auch das Themengebiet seit den 90er Jahren kaum mehr Anlass für ein groß angelegtes planungsrechtliches Einschreiten gab. Nach Änderungen der Spielverordnung im Jahre 2006 ist jedoch zu beobachten, dass Spiel- und Automatenhallen in zunehmend starkem Maße expandieren und sich auf die städtebauliche Entwicklung wie auch auf das Stadtimage negativ auswirken.

Dieser Expansionstrend mit weitreichenden problematischen Folgen für das städtebauliche Umfeld spiegelt sich auch in der Kreisstadt Dietzenbach wider. Insbesondere die Ausstattungsdichte an Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten in der Gastronomie hat sich im Laufe der vergangenen Jahre drastisch erhöht. Überdies hat die Anzahl an nicht genehmigten Geldspielgeräten ebenso zugenommen wie die Anfragen und Anträge zur Errichtung von Spielhallen in Misch- und Gewerbegebieten. Ein pauschaler Ausschluss derartiger Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet ist nicht nur bauplanungsrechtlich unzulässig, sondern zudem aus stadtplanerischer resp. ordnungsbehördlicher Sicht nicht sinnvoll. Insofern stellt sich der Kreisstadt Dietzenbach die zentrale Frage, in welchen Bereichen des Stadtgebiets die Möglichkeit bestehen sollte, Spielhallen zuzulassen bzw. auszuschließen.

Spielhallen fallen unter den städtebaulichen Terminus „Vergnügungsstätte“, wie er in der aktuell rechtskräftigen Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 aufgeführt ist. „Vergnügungsstätte“ ist der Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebes ein bestimmtes genussbezogenes Freizeitangebot vorhalten (Fickert/Fieseler: BauNVO-Kommentar, § 4a Abs. 3, Rd. Nr. 22). Es lassen sich insgesamt sechs Gruppen unterscheiden:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit-Center,
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Swinger-Clubs,
- Diskotheken, Tanzlokale,
- Multiplex-Kinos sowie
- Festhallen (Hochzeitssäle).

Eine pauschale Zuordnung von Festhallen zu den Vergnügungsstätten ist in der Rechtsprechung und der Kommentierung zu BauGB oder BauNVO nicht eindeutig. So hängt dies u.a. 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, woraus sich dann letztendlich der Störgrad für die umgebenden Nutzungen bzw. der Umfang der städtebaulichen Negativwirkungen ableiten lässt (vgl. hierzu z.B. Urteil des OVG NW vom 27.04.2006, 7A 1620/05, wonach der Betrieb einer Festhalle, „in der Hochzeiten, Geburtstage mit Musik und Tanz durchgeführt werden“, der Festsetzung eines Industriegebietes widerspricht).
Wettbüros werden oftmals zu den Vergnügungsstätten gezählt. Da der Übergang zu einer reinen Wettannahmestelle allerdings fließend ist, wird aktuell die Frage diskutiert, ab welcher Ausstattung eine bloße Wettannahmestelle als Wettbüro und demnach als Vergnügungsstätte zu werten ist. So wird eine Wettannahmestelle zu einer Vergnügungsstätte erst, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kundschaft im Vordergrund steht sowie ein Angebot zum Verweilen existiert. Nicht zu den Vergnügungsstätten zählen indes Toto-Lotto-Annahmestellen, die gleichzeitig Zeitungen, Schreib- oder Tabakwaren verkaufen.

Bei Wettbüros ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Des Weiteren fallen definitiv auch keine politischen Kabaretts und Kleinkunstbühnen, reine Bowling- und Kegelbahnen sowie herkömmliche Kinos unter den Terminus „Vergnügungsstätte“.
Bordelle oder bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe eingestuft.

Aufgrund der Vielgestaltigkeit der unter „Vergnügungsstätten“ terminierten Nutzungen und ihrer unterschiedlichen städtebaulichen Relevanz wurde ein gesamtstädtisches Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ erstellt, das für bestimmte Stadtbereiche Spielhallennutzung aufgrund der hiermit einhergehenden Negativwirkungen (z.B. Immissionskonflikte, Trading-down-Prozesse) ausschließt, wohingegen Tanzlokale, Diskotheken, Festhallen (Hochzeitssäle) und / oder Multiplex-Kinos als weitere Formen des städtebaurechtlichen Nutzungsbegriffs „Vergnügungsstätte“ mancherorts durchaus als zulässig und standortverträglich beurteilt. Dieses Vergnügungsstättenkonzept wurde mit zwei Ergänzungen am 09. November 2012 als Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach beschlossen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Planaufstellung, die aus dem beauftragten Gutachten für den Planungsraum gewonnenen Erkenntnisse in Planungsrecht umzusetzen. Es gilt insbesondere Bebauungspläne älteren Typus, deren Inhalte auf Rechtsgrundlagen und Verordnungen beruhen, die gegenwärtige gesellschaftspolitische und wirtschaftliche Entwicklungen nur unscharf oder gar nicht abbilden, anhand neuerer gesetzlicher Grundlagen und deren Auslegung zu modifizieren.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

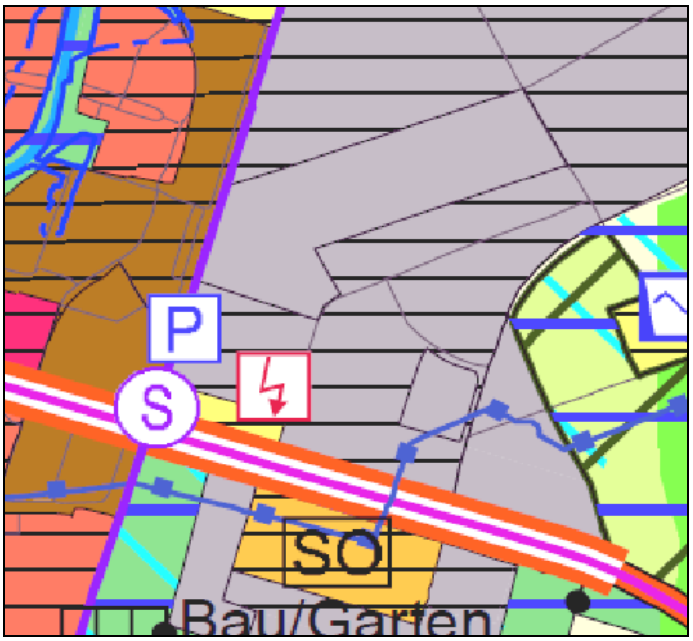
Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Mitte der Kreisstadt Dietzenbach. Es umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 56/1 und 54/4 in der Flur 21 von insgesamt rd. 33.000 qm. Es grenzt im Westen an die Bundesbahntrasse „Frankfurt - Dietzenbach“, im Süden an die Vélizystraße und im Osten an die Philipp-Reis-Straße. Nördlich schließen sich ein Park-and-Ride-Parkplatz sowie weitere Gewerbeflächen an.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Änderungsbebauungsplans Nr. 24/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 und trägt die Bezeichnung „Industriegebiet zwischen Bahn und Philipp-Reis-Straße“.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Bestand ausgewiesen.

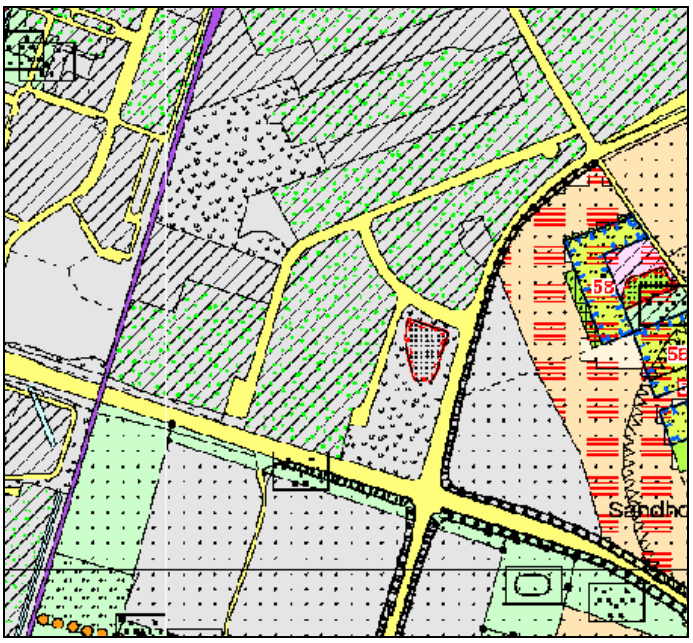


Kartenausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ dar.



Kartenausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 Geltender Bebauungsplan

Aktuelle Planungsgrundlage ist der Bebauungsplan Nr. 24 „Industriegebiet östlich der Bahn am Steinkautenweg“, der im Jahre 1971 Rechtskraft erlangte. Hierin sind ein *Grundstück für den Gemeinbedarf* - Fernheizwerk - in 2-geschossiger Bauweise zu einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 sowie ein *Industriegebiet* ohne bauplanungsrechtliche Einschränkungen (ausnahmsweise oder nicht zulässige Nutzungen) in geschlossener Bauweise zu einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Entsprechend § 9 der, dem Jahr der Offenlage des Bebauungsplans zugrunde zu legenden, gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 sind demnach zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Terminus „Vergnügungsstätte“ wird nicht genannt; Nutzungen dieser Art wurden als Gewerbebetriebe aller Art definiert und sind somit zulässig.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird geprägt von einem Fernheizwerk, das entsprechend Bebauungsplan Nr. 24 auf einem ca. 7.500 qm großen *Grundstück für den Gemeinbedarf* errichtet ist. Auf den Flächen der Gebietskategorie *Industriegebiet* sind zwei große Gebäude- / Hallenkomplexe mit integrierten Büroeinheiten errichtet. Ein Leerstand ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Die Außenflächen der gewerblich genutzten Fläche dienen als Rangier- / Andienungs- und Parkzone; Flächenreserven sind keine vorhanden. Die Außenflächen des Gemeinbedarfsgrundstücks sind zweckdienlich angelegt und bieten Platz für technische Erweiterungen.

4.2 Planungsansatz

Die exponierte Lage des Plangebietes bietet ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, unabhängig von ihrer städtebaulichen Standort Verträglichkeit. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 sind vergnügungsstättenartige Nutzungen in Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Dies basiert auf einer früheren Version der Baunutzungsverordnung, die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 24 zugrunde lag und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe jedweder Art definierte.

Dies änderte sich mit der Einführung der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Sie unterscheidet zwischen „Gewerbebetrieben aller Art“ und „Vergnügungsstätten“. Letztere sind dabei innerhalb der Baugebietskategorie Industriegebiet weder als zulässige noch als ausnahmsweise zulässige Nutzung definiert. Werden einzelne Nutzungen nicht explizit aufgeführt, sind sie entsprechend gängiger Kommentierungen zur Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Vergnügungsstätten stellen demnach keine zulässige Nutzung in Industriegebieten - wie dem Plangebiet - dar. Dies erklärt sich nicht zuletzt daraus, dass Vergnügungsstätten der Unterhaltung und Freizeitgestaltung dienen. Sie widersprechen somit der Zweckbestimmung eines Industriegebiets, in dem vornehmlich die Unterbringung derartiger Gewerbebetriebe vorzusehen ist, die in anderen Baugebieten wegen ihrer Gefahr-, vor allem Immissionsträchtigkeit unzulässig sind.

4.3 Planungsumsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 24/1 „Industriegebiet zwischen Bahn und Philipp-Reis-Straße“ wird an die aktuell gültige Baunutzungsverordnung angepasst.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, sind Vergnügungsstätten im Industriegebiet nicht zulässig.

Der entsprechende Paragraph in der BauNVO lautet:

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegen über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Bebauungsplan Nr. 24/1 „Industriegebiet zwischen Bahn und Philipp-Reis-Straße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 24 „Industriegebiet östlich der Bahn am Steinkautenweg“ nur hinsichtlich der oben getroffenen Festsetzung; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Industriegebiet östlich der Bahn am Steinkautenweg“ gelten weiterhin fort.

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 zulässig, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 24 durch die vorgesehene Änderung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund sind nach § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichzeitig kann von einer Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann ferner 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weiterhin ist entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB, eine zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

5. VERFAHRENSABLAUF

22.08.2011	Aufstellungsbeschluss
12.09.2011	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
28.06.2013	Beschluss zur Offenlage
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
02.09.2013 bis 02.10.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.04.2014	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB